

GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO



UFFICIO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Emilia GRASSI

----- o -----

RUOLO GENERALE N.208 /2022

- Promossa da: [REDACTED]

(Avv. Matteo GERVASINI)



- Contro: [REDACTED]



- Esperto stimatore: Geom. Maurizio SERVOLINI

- Custode: Avv. Alessandro MASSARELLI

----- o -----

BENI IMMOBILI PIGNORATI

1

QUOTA pari all'INTERA PIENA PROPRIETA' di TRE APPARTAMENTIad uso civile abitazione, posti in **CAMPO NELL'ELBA (LI), VIA DEI FORCIO-****NI n.742** (rif. targa numero civico).

A ciascuno dei tre appartamenti è stato assegnato un Lotto (1-2-3), secondo l'ordine che segue:

LOTTO N.1**APPARTAMENTO** identificato al Catasto Fabbricati foglio 6 particella 812 **subal-**
terno 615 categoria A/2 classe 5[^] consistenza Vani 2,5 rendita € 568,10, piano 1 (su-
perficie catastale mq.32).**LOTTO N.2****APPARTAMENTO** identificato al Catasto Fabbricati foglio 6 particella 812 **subal-**
terno 616 categoria A/2 classe 5[^] consistenza Vani 2,5 rendita € 568,10, piano 1 (su-
perficie catastale mq.32).

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



LOTTO N.3



APPARTAMENTO identificato al Catasto Fabbricati foglio 6 particella 812 **subalterno 617** categoria A/2 classe 5[^] consistenza Vani 3,0 rendita € 681,72, piano 1 (superficie catastale mq.30, escluso aree scoperte mq.29).

PROSPETTO RIASSUNTIVO**1) Continuità delle trascrizioni:**

Attuale intestataria di tutte tre le unità immobiliari pignorate **[REDACTED]** (esecutato), nata a **[REDACTED]**, divenuta titolare del diritto dell'intera piena proprietaria dei 3 beni immobili pignorati come segue:

- **LOTTO 1 (sub.615)** compravendita del 10/11/2005 notaio Quaglino Rinaudo Luisa in Torino rep.n.132527 (trascritto CRRII il 02/12/2005 part.2323) col quale l'esecutata ha acquistato da **[REDACTED]**, la quota di ½ della proprietà; il bene pervenne in precedenza all'esecutata per l'altra quota di ½ giusta compravendita del 03/07/2003 rep.n.16086/8958 (trascritto CRRII il 21/07/2003 part.1574), unitamente all'altra metà con **[REDACTED]**, per acquisto fattone da **[REDACTED]**.
- **LOTTO 2 (sub.616)** compravendita del 24/10/2008 notaio Bruno Vincenzo in Castellamonte (TO) rep.n.122752 (trascritto CRRII il 04/11/2008 part.1980) col quale l'esecutata ha acquistato dai coniugi **[REDACTED]**, la piena proprietà del bene; ai venditori pervenne per compravendita del 29/04/2003 notaio Angela Lallo rep.n.50590 (trascritto

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

CRRII il 22/05/2003 part.1584) col quale i [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED] il 22/05/2003 part.1584) col quale i [REDACTED]
 [REDACTED] il 22/05/2003 part.1584) col quale i [REDACTED]
 25/01/1950, acquistarono in comunione legale dei beni il cespite da Nardi
 Giovanni, nato a Farra Di Soligo il 26/08/1931.

- **LOTTO 3 (sub.617)** compravendita del 03/07/2003 notaio Tommasi Enrico
 in Nova Milanese (MI) rep.n.16085 (trascritto CRRII il 21/07/2003 part.1573),
 col quale all'esecutata ha acquistato la piena proprietà da [REDACTED]

Il precedente unico proprietario dei tre beni immobili pignorati corrispondeva a
 [REDACTED], coniugato in regime di separazione
 dei beni, per averle edificate su un'area di cui divenne pieno proprietario con i seguenti atti:

- per la quota di 1/2 giusta compravendita del 17/10/1981 rep.n.3219 notaio
 Gennaro Giannuzzi (trascritto CRRII del 06/11/1981 part.1476);
- per la restante quota di 1/2 giusta compravendita del 17/09/1983
 rep.n.36082 notaio Angelo Sangalli (trascritto CRRII il 12/10/183
 part.1341).

2) Sussistenza di difformità da un punto di vista edilizio-urbanistico:

Sussistono difformità meglio descritte nell'apposito paragrafo della perizia (D.1) e
 riepilogate nell'allegato grafico (all. 12), dedicati per la Procura della Repubblica.

3) Cause ostative alla vendita:

Non sono state individuate cause ostative alla vendita.

4) Agevolazioni fiscali per la 1^a casa da parte dell'acquirente:

I beni NON ricade nelle categorie catastali per le quali non è possibilità di richie-
 dere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

5a) Valore di stima e prezzo base del LOTTO 1 (sub.615) – (all.11a):

- Valore di stima dell'intera piena proprietà: € 97.000,00
- Valore prezzo base dell'intera piena proprietà: € 72.000,00

5b) Valore di stima e prezzo base del LOTTO 2 (sub.616) - (all.11b):

- Valore di stima dell'intera piena proprietà: € 97.000,00
- Valore prezzo base dell'intera piena proprietà: € 78.000,00

5c) Valore di stima e prezzo base del LOTTO 3 (sub.617) - (all.11c):

- Valore di stima dell'intera piena proprietà: € 98.500,00
- Valore prezzo base dell'intera piena proprietà: € 73.000,00

6) Descrizione sommaria dei beni con riferimenti catastali:

- **LOTTO 1 (Sub.615):** Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio complesso condominiale, **Interno n.3 posto al piano primo** ed esattamente la 1^a porta a destra entrando nell'edificio, con accesso tramite corte e vano scale esterno a comune, disimpegno al piano, composto da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera (SEL mq.47,39). **Catasto Fabbricati** fg.6 part.812 sub.615, categ.A/2 cl.5^a cons.Vani 2,5 rendita € 568,10, piano 1.

- **LOTTO 2 (Sub.616):** Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio complesso condominiale, **Interno n.2 posto al piano primo** ed esattamente la 2^a porta a destra entrando nell'edificio, con accesso tramite corte e vano scale esterno a comune, disimpegno al piano, composto da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera (SEL mq.49,64). **Catasto Fabbricati** fg.6 part.812 sub.616, categ.A/2 cl.5^a cons.Vani 2,5 rendita € 568,10, piano 1.

- **LOTTO 3 (Sub.617):** Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio complesso condominiale, **Interno n.1 posto al piano primo** ed esattamente la 1^a porta a sinistra entrando nell'edificio, con accesso tramite corte e

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

vano scale esterno a comune, disimpegno al piano, composto da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera, balcone coperto sul davanti (**SELMQ.47,69**). Catasto Fabbricati fg.6 partic.812 sub.617 categ.A/2 cl.5^ cons.Vani 3,0 rendita € 681,72, piano 1.

Fa parte della proprietà di ciascun Lotto sopra descritto la proporzionale quota sulle cose comuni condominiali di cui all'Art.1117 del Codice Civile, e quelle previste dal Regolamento di condominio cui si rinvia per maggiori dettagli.

7) Stato di occupazione dell'immobile:

In seguito al rituale sopralluogo, alla presenza di un occupante di una delle 3 unità immobiliari pignorate e attraverso la collaborazione dell'esecutata per il tramite dell'occupante, al momento dell'accesso i beni erano:

- **LOTTO 1 (Sub.615):** occupato da [REDACTED], il quale dichiarava di occuparlo sin dal settembre 2022 quale ospite dell'esecutata, a titolo gratuito e senza alcun contratto di locazione, senza poterlo dimostrare; altresì l'occupante dichiarava che l'utenza elettrica era intestata all'esecutata con unico contatore per tutti e 3 gli appartamenti pignorati, che non risulta alcun condominio costituito, che la fornitura idrica per l'acqua proviene da un pozzo comune esterno alla proprietà; non vi sono utenza telefonica e gas; al piano terra vengono detenute le bombole di gas GPL che alimentano i fuochi cottura.

- **LOTTO 2 (Sub.616):** nessun occupante presente, bene libero.

- **LOTTO 3 (Sub.617):** nessun occupante presente ma l'occupante dell'Appartamento Lotto 1, all'uopo dichiarava che detto bene veniva occupato da [REDACTED] di cui non se ne conoscono le generalità.

Il Custode autorizzava il sig. [REDACTED] proseguire l'occupazione del

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Lotto 1, chiedendo all'Esperto estimatore di determinare la giusta indennità di occupazione.

Del che' è stata redatta la "Dichiarazione dell'occupante dell'immobile" in data 26/05/2023.

Con Ordinanza del 13/09/2023 il Giudice dott.ssa Emilia Grassi ha disposto la liberazione dei beni immobili pignorati.

Il Custode, come da relazione periodica del 20/12/2023, ha confermato che tutti i cespiti pignorati sono entrati nel suo possesso, ancorchè non totalmente liberi da cose.

----- O -----

DIRITTI REALI:

 [REDACTED]
 [REDACTED] diritto dell'intera piena proprietaria dei 3 beni immobili pignorati.

STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo 2 delle 3 unità immobiliari pignorate erano occupate senza titolo (26/05/2023) – (all.13), ma sono risultate liberate in seguito come da Relazione periodica del Custode (20/12/2023).

VENDITA SOGGETTA AD IVA:

La presente vendita al momento attuale NON è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro.

BENE CON CARATTERISTICHE DI LUSO AI SENSI DEL D.M.**02/08/1969:**

I beni in oggetto non hanno le caratteristiche di lusso secondo quanto stabilito dal Decreto Ministeriale in oggetto.

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



Intertek
 MAURIZIO SE SERVOLINI
 VALUTAZIONE IMMOBILIARE
 N. Reg. VIMM2019-00178

GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005:

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE:

Le tre unità immobiliari sono fisicamente già divise e costituite nei 3 Lotti sopra descritti.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito alcun Condominio a termini di legge, non appare alcuna targa che indichi un Amministratore condominiale, il tutto confermato dall'occupante al momento del sopralluogo (26/05/2023).

GRAVAMI E SERVITU':

Non sono scaturiti gravami e servitù gravanti sulle 3 unità immobiliari pignorate.

RICERCA LOCAZIONI IMMOBILIARI:

Con istanza del 14/11/2023 prot.83561 all'AdE-Registro, è stato richiesto il riscontro circa l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento trascritto: in data 16/11/2023 l'Ufficio ha risposto che NON esistono atti di locazione e/o comodati registrati per le 3 unità immobiliari pignorate (all.06).

RICERCHE PRESSO ANAGRAFE E STATO CIVILE

Con istanza del 14/11/2023 prot.16408 all'Anagrafe ed allo Stato Civile del Comune di Campo Nell'Elba, è stato richiesto l'Estratto dello stato civile dell'esecutata ed il Certificato storico di residenza di [REDACTED]

[REDACTED] l'Ufficio ha risposto in data 02/01/2024 (all.05) informando che per [REDACTED] le ricerche hanno dato esito negativo, mentre per [REDACTED]

[REDACTED] rilasciato il Certificato di residenza storico generale

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

**SOMMARIO**

A) Descrizione catastale	<i>pag.9;</i>
B) Ricerche alla Conservatoria	<i>pag.11;</i>
C) Descrizione dei luoghi	<i>pag.14;</i>
D) Descrizione urbanistica	<i>pag.18;</i>
D.1) Dati per la Procura della Repubblica	<i>pag.21;</i>
E) Descrizione del metodo di stima	<i>pag.22;</i>
F) Stima dei beni	<i>pag.27;</i>
G) Valore a base d'asta	<i>pag.34;</i>
H) Determinazione dei valori dei beni	<i>pag.38;</i>
I) Conclusioni	<i>pag.38;</i>
L) Elenco degli allegati	<i>pag.39.</i>

----- O -----



Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geoproc.it

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



MAURIZIO SERVOLINI
 VALUTATORE IMMOBILIARE
 N. Reg. VMMA2019-00178

GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI*Consulenza & Progettazione*

Il sottoscritto **Geometra Maurizio SERVOLINI**, praticante la libera professione in Via del Paratino n.4, iscritto al n.1000 all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno, ed al n.181 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno - Civile, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto (all. n° 01), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Conservatoria e Registro, il Comune e l'Amministrazione condominiale, stante il quesito posto contenuto nel verbale di nomina allegato alla presente espone quanto segue.

A) DESCRIZIONE CATASTALE

Le tre unità immobiliari pignorate sono censite nel Comune di Campo Nell'Elba ed identificate al Catasto Fabbricati foglio 6 particella 812, con subalterni 615 (Lotto 1), 616 (Lotto 2), 617 (Lotto 3), in giusta ditta all'esecutata per quota e diritto, dati riscontrabili dalle visure storiche catastali (all. n° 02):

- **LOTTO 1 (Sub.615):** categoria A/2 classe 5[^] consistenza Vani 2,5 rendita € 568,10, piano 1 (superficie catastale mq.32), Variazione del 11/04/2003 prat.n.62128/2003 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione;
- **LOTTO 2 (Sub.616):** categoria A/2 classe 5[^] consistenza Vani 2,5 rendita € 568,10, piano 1 (superficie catastale mq.32), Variazione del 11/04/2003 prat.n.62128/2003 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione;
- **LOTTO 3 (Sub.617):** categoria A/2 classe 5[^] consistenza Vani 3,0 rendita € 681,72, piano 1 (superficie catastale mq.30, escluso aree scoperte mq.29), Variazione del 11/04/2003 prat.n.62128/2003 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione.

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 • Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Si allegano inoltre l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni assegnati per la particella 812 (prat.n.LI23178 del 13/04/2003), con indicazione della posizione dei beni in esame (all. n° **03**), le planimetrie catastali (all. n° **04**).

Fa parte della proprietà di ciascun Lotto sopra descritto la proporzionale quota sulle cose comuni condominiali di cui all'Art.1117 del Codice Civile, e quelle previste dal Regolamento di condominio cui si rinvia per maggiori dettagli.

Si annota che le scale esterne ed il vano d'ingresso al piano 1° sono formalmente esclusivi alle 3 unità immobiliari pignorate, sono identificati catastalmente col sub.619 il vano scale e col sub.618 vano d'ingresso al p.no 1°, e vanno ritenuti in comproprietà pro-quota fra i 3 cespiti de quo. L'area esterna al piano terra da cui si accede dalla strada ed il sottoscala appaiono in proprietà comune con altre unità immobiliari, sono identificati catastalmente col sub.613 la corte e col sub.612 il sottoscala. Un'area esterna identificata col sub.608 viene catastalmente dichiarata "Bene comune non censibile", al pari degli altri subalterni sopra indicati (subb.612-613-218-619), ma non viene specificato a quali beni siano a comune (rif. Elaborato Planimetrico del 13/04/2023 prat.n.LI23178 allegato). Il pozzo da cui proviene l'utenza idrica comune, risulta esterno e distante dallo stabile condominiale, e non se ne conosce la titolarità/legittimità del diritto d'emungimento delle acque da falda.

CONFORMITA' CATASTALE

- **LOTTO 1 (Sub.615):** la planimetria dell'appartamento risulta oggettivamente NON conforme allo stato di fatto ai sensi delle vigenti norme catastali, in quanto nel vano accessorio "bagno" è rappresentata una finestra che si affaccia sul vano scale esterno ma non esiste;

- **LOTTO 2 (Sub.616):** la planimetria dell'appartamento risulta oggettivamente conforme allo stato di fatto ai sensi delle vigenti norme catastali;

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003
P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



MAURIZIO SERVOLINI
PUBBLICITARE IMMOBILIARE
N. Reg. VMMA2019-00178



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI*Consulenza & Progettazione*

LOTTO 3 (Sub.617): la planimetria dell'appartamento risulta oggettivamente

NON conforme allo stato di fatto ai sensi delle vigenti norme catastali, in quanto:

a) il balcone coperto va rappresentato come esclusivo dell'unità immobiliare ai fini

della rendita, anche se il calcolo della consistenza risultante in visura porta 3 vani,

ovvero 0,5 vani in più delle altre 2 u.i. (vani 2,5) pur essendo sostanzialmente

composte dallo stesso numero di vani e porzioni di essi; b) la finestra nel locale

“cucina” rappresentata nella planimetria non esiste.

Ad ogni buon conto è importante far notare che non è possibile confrontare con esat-

tezza la corrispondenza delle misure fra carta e realtà, perché la grafica potrebbe essere

alterata a causa delle riproduzioni/scansioni che ne hanno alterato la precisione, ancor-

chè vi si apponga lo scalimetro.

In conclusione, per aggiornare e 2 planimetrie dei Lotti 1 e 3, potrà essere prodotta

all'AdE- Territorio (ex Catasto) una Variazione catastale con procedura Docfa per cia-

scun bene, la cui spesa stimata per tale procedura è pari a circa € 700,00 lorde ad unità

immobiliare.

B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA (CRRII).

Secondo la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, depositato dal

Creditore nel fascicolo (rif. Certif. Notaio dott. Niccolò Tiecco del 18/11/2022), si

può riportare di seguito, per opportuna nozione, quanto emerso:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

In origine l'unico proprietario dei tre beni immobili pignorati corrispondeva a Nardi

Giovanni, per averle edificate su un'area di cui divenne pieno proprietario con le seguenti tra-

scrizioni:

Part.1476 del 06/11/1981

Contro [REDACTED], coniugato in regime

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geoproc.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

di separazione dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ - compravendita del 17/10/1981
rep.n.3219 notaio Gennaro Giannuzzi.

Part.1341 del 12/10/1983

Contro ██████████ (c.s.), per la restante quota di $\frac{1}{2}$ - compravendita del
17/09/1983 rep.n.36082 notaio Angelo Sangalli.

Ciascun cespite in seguito ha avuto un proprio percorso fino ad entrare nella piena
proprietà dell'esecutata, il tutto secondo le seguenti trascrizioni:

LOTTO 1 (sub.615)**Part.1574 del 21/07/2003**

Contro l'esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ unitamente all'altra metà contro ██████████
██████████ in favore di ██████████ (c.s.) - compravendita
del 03/07/2003 rep.n.16086/8958.

Part.2323 del 02/12/2005

Contro l'esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà, in favore di Rossi Andrea
(c.s.), - compravendita del 10/11/2005 notaio Quaglino Rinaudo Luisa in
Torino rep.n.132527.

LOTTO 2 (sub.616)**Part.1584 del 22/05/2003**

Contro P██████████, il 15/05/2003, il 09/04/1980, P██████████
██████████, coniugi in comunione
legale dei beni per l'intera piena proprietà, in favore di ██████████ (c.s.) -
compravendita del 29/04/2003 notaio Angela Lallo rep.n.50590.

Part.1980 del 04/11/2008

Contro l'esecutata per l'intera proprietà ed in favore dei coniugi ██████████
██████████ (c.s.) - compravendita del 24/10/2008 notaio

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Bruno Vincenzo in Castellamonte (TO) rep.n.122752.

- LOTTO 3 (sub.617)**Part.1573 del 21/07/2003**

Contro l'esecutata per l'intera piena proprietà ed in favore di Nardi Giovanni (c.s.) - compravendita del 03/07/2003 notaio [REDACTED] [REDACTED] rep.n.16085.

ISCRIZIONI**- LOTTO 1 (sub.615) e LOTTO 3 (sub.617)****Part. 1751 del 12/08/2015**

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo rogito Notaio Quaglino Rinaudo Luisa rep.n.155281/70209 del 29/07/2015, capitale euro 180.000,00, durata 20 anni, ipoteca euro 360.000,00, contro la piena proprietà di [REDACTED] iscritta sui subb.615 e 617.

- LOTTO 2 (sub.616)**Part. 1750 del 12/08/2015**

Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo rogito Notaio Quaglino Rinaudo Luisa rep.n.155280/70208 del 29/07/2015, capitale euro 85.000,00, durata 20 anni, ipoteca euro 170.000,00, contro la piena proprietà di [REDACTED] iscritta sul sub.616.

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI**- LOTTO 1 (sub.615), LOTTO 2 (sub.616) e LOTTO 3 (sub.617)****Ipoteca giudiziale Part. 150 del 29/03/2018**

Decreto ingiuntivo Tribunale rep.n.416 del 12/03/2018, capitale euro 1.744.962,58, ipoteca euro 1.000.000,00, in favore di Intesa SanPaolo Spa con sede in Torino (cf 00799960158), contro la piena proprietà di [REDACTED] iscritta su tutti e

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 • Cell: 339 2351003
P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



3 i subb.615-616-617.

**Pignoramento immobiliare Part. 1672 del 06/08/2018**

Ufficiale giudiziario Tribunale Livorno rep.n.4191 del 30/07/2018, in favore di Intesa SanPaolo Spa (c.s.), contro la piena proprietà di [REDACTED] iscritta su tutti e 3 i subb.615-616-617.

**Pignoramento immobiliare Part. 2608 del 08/11/2022**

In favore di [REDACTED], contro la piena proprietà di [REDACTED] iscritta su tutti e 3 i subb.615-616-617.



----- o -----

C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 26/05/2023 il sottoscritto Esperto estimatore ed il Custode hanno effettuato l'accesso presso i beni in oggetto, presso il Comune di Campo Nell'Elba (LI) alla Via dei Forcioni n.742. L'Esecutato ha inizialmente espresso telefonicamente l'impossibilità di presenziare all'inizio delle attività al 1° accesso, nonostante il preavviso tramite raccomandata ritirata il 06/05/2023 (all.13). Dietro diretto intervento del Custode, in maniera collaborativa, con l'ausilio di un occupante ha consentito di prendere visione dei propri beni pignorati: alla presenza del sig. [REDACTED] che ha rilasciato le dichiarazioni di rito (all.14), sono stati effettuati i rilievi e gli accertamenti necessari (all.7 e 8).



14

I beni fanno parte di un edificio di maggior consistenza, piuttosto articolato e non costituito in Condominio, pertanto non risulta un Amministratore o un Bilancio di gestione. L'edificio si trova in una zona extra urbana, a pochi chilometri dal centro abitato di Campo Nell'Elba e dall'aeroporto dell'isola, posizionato lungo una strada secondaria che sale e sulla quale la costruzione si trova sulla destra, a diretto confine con la pubblica via.



Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI*Consulenza & Progettazione*

L'immobile fronte strada si sviluppa su 3 livelli, seguendo la pendenza stradale, ovvero un piano seminterrato, un piano terra ed il piano 1° (ultimo), in cui si sviluppano i 3 appartamenti pignorati.

L'accesso alla corte comune del piano terra avviene dal civico n.742 attraverso un cancello pedonale, sulla cui destra trovasi la scala esterna che sale al piano 1°.

La corte scoperta del piano terra è rappresentata da una piccola area pavimentata, su cui si affaccia il sottoscala comune in cui si trovano le bombole di gas GPL di pertinenza di ciascuna proprietà.

La scala comune esterna raggiunge un piccolo ballatoio e la porta d'ingresso ad un piccolo disimpegno su cui si affacciano le 3 unità immobiliari pignorate, distinte dagli Interni n.1-2-3 (ATTENZIONE: gli Interni hanno una numerazione che NON corrisponde ai numeri di ciascun Lotto, in quanto invertiti rispetto ai numeri progressivi dei subalterni catastali).

La costruzione è costituita da una struttura presumibilmente in muratura, rifinita con intonaco e pittura, di colori differenti e con tracce e riprese abbracciate; il tetto ha una copertura a falde inclinate con tegole di laterizio e gronde in rame; gli infissi esterni ed i sistemi oscuranti sono in legno (la parte esterna bruciata dal sole); la tettoia sul balcone fronte strada è in muratura e lamiera grecata.

Nessun impianto di riscaldamento; acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico; fuori cottura alimentata dalle bombole di gas GPL; alcuni ambienti hanno un condizionatore; impianto elettrico non appare conforme alle vigenti normative; impianto fognario non riscontrabile; impianto idrico potabile allacciato a pozzo esterno alla proprietà.

Nel complesso lo stabile si propone in una condizione di conservazione tale da necessitare d'interventi manutentivi di carattere straordinario: lo stato conservativo e

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



manutentivo è appena sufficiente.



Non risulta realizzato alcun efficientamento energetico dei 3 appartamenti ne' della costruzione; non appare realizzata alcuna manutenzione delle facciate.

La predisposizione delle 3 unità immobiliari pignorate è della locazione estiva, quindi stagionale.



Segue una descrizione di dettaglio per ciascun Lotto:

- **LOTTO 1 (Sub.615): Appartamento per civile abitazione posto al piano**

primo ed esattamente la 1^a porta a destra entrando nell'edificio, con accesso tramite corte e vano scale esterno a comune, disimpegno al piano, composto da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera (**SEL mq.47,39**): pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, porte e maniglie tutti datati, finiture di scarsa qualità, taglio interno dei locali ben distribuito, affaccio su aree libere di campagna o su distacco da altre abitazioni. **Confini:** il bene confina con residua proprietà dell'esecutata, parti comuni, affaccio su altra proprietà.



16

- **LOTTO 2 (Sub.616): Appartamento per civile abitazione posto al piano**

primo ed esattamente la 2^a porta a destra entrando nell'edificio, con accesso tramite corte e vano scale esterno a comune, disimpegno al piano, composto da soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera (**SEL mq.49,64**): pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, porte e maniglie tutti datati, finiture di scarsa qualità, taglio interno dei locali ben distribuito, affaccio su aree libere di campagna o su distacco da altre abitazioni. **Confini:** il bene confina con residua proprietà dell'esecutata, parti comuni, affaccio su altra proprietà.



- **LOTTO 3 (Sub.617): Appartamento per civile abitazione posto al piano**

primo ed esattamente la 1^a porta a sinistra entrando nell'edificio, con accesso tramite corte e vano scale esterno a comune, disimpegno al piano, composto da



Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera (**SEL mq.47,69**); il balcone coperto posto a sinistra salendo le scale esterne, fisicamente fa parte del cespite perché delimitato da cancello e accessibile dall'interno dell'appartamento, ancorchè nella planimetria catastale non sia ben precisato (balcone non rappresentato nelle planimetrie delle altre unità immobiliari *de quo*). Pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, porte e maniglie tutti datati, finiture di scarsa qualità, taglio interno dei locali ben distribuito, affaccio su aree libere di campagna o su distacco da altre abitazioni. **Confini:** il bene confina con residua proprietà dell'esecutata, parti comuni, affaccio su altra proprietà.

Fa parte della proprietà di ciascun Lotto sopra descritto la proporzionale quota sulle cose comuni condominiali di cui all'Art.1117 del Codice Civile, e quelle previste dal Regolamento di condominio cui si rinvia per maggiori dettagli. Si annota che **le scale esterne ed il vano d'ingresso al piano 1°** sono formalmente esclusivi alle 3 unità immobiliari pignorate, sono identificati catastalmente col sub.619 il vano scale e col sub.618 vano d'ingresso al p.no 1°, e vanno ritenuti in comproprietà pro-quota fra i 3 cespiti *de quo*. **L'area esterna al piano terra** da cui si accede dalla strada **ed il sottoscala** appaiono in proprietà comune con altre unità immobiliari, sono identificati catastalmente col sub.613 la corte e col sub.612 il sottoscala. **Un'area esterna** identificata col sub.608 viene catastalmente dichiarata "Bene comune non censibile", al pari degli altri subalterni sopra indicati (subb.612-613-218-619), ma non viene specificato a quali beni siano a comune (rif. Elaborato Planimetrico del 13/04/2023 prat.n.LI23178 allegato). **Il pozzo** da cui proviene l'utenza idrica comune, risulta esterno e distante dallo stabile condominiale, e non se ne conosce la titolarità/legittimità del diritto d'emungimento delle acque da falda.

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Quanto sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. 7) ed elaborato grafico (all. 8).

Si riepiloga di seguito la Superficie Esterna Lorda per ciascuno dei 3 appartamenti pignorati:

- **LOTTO 1 (Sub.615)**

(S.I.L.) Superficie Interna Lorda (*arrotondata*) dell'appartamento mq. 39¹

(S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (*arrotondata*) dell'appartamento mq. 47

- **LOTTO 2 (Sub.616)**

(S.I.L.) Superficie Interna Lorda (*arrotondata*) dell'appartamento mq. 39

(S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (*arrotondata*) dell'appartamento mq. 47

- **LOTTO 3 (Sub.617)**

(S.I.L.) Superficie Interna Lorda (*arrotondata*) dell'appartamento mq. 39

(S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (*arrotondata*) dell'appartamento mq. 48

D) DESCRIZIONE URBANISTICA

Si premette che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto e le aree scoperte d'intorno - alla data di stesura della presente perizia - è soggetto ai seguenti

Vincoli sovraordinati (fonte portale cartografico Geoscopio Regione Toscana):

- PIT Beni paesaggistici sul Vincolo Paesaggistico D.Lgs.n.42/2004 art.136
"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico";

- PIT Aree tutelate per legge sul Vincolo Paesaggistico D.Lgs.n.42/2004 art.142
lett.h) "Zone gravate da usi civici";

- Frane da database Geologico/Strutturale.

Al fine di verificare la situazione urbanistica delle porzioni immobiliari in oggetto e

1) Acronimo SIL così definita dal CVI III edizione, capitolo 2, punto 4.2.2 - *l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.*

GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI*Consulenza & Progettazione*

reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha richiesto in data 14/11/2023 prot.16397 al Comune di Campo Nell'Elba di reperire le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in esame e le stesse.

Dopo diversi solleciti è stato consentito l'accesso agli atti in data 18/01/2024 (all. 9), presso l'Ufficio Tecnico sull'isola, del che se ne riporta l'esito.

La costruzione dell'edificio di maggior consistenza ad uso annesso agricolo è probabile che sia avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, non avendone reperito documentazione d'archivio presso il Comune.

I fascicoli visionati non hanno consentito allo scrivente di avere un quadro completo della legittimità degli immobili, in quanto agli atti pare mancare alcuni titoli edilizi nonostante le intervenute approvazioni e calcolo degli oneri, non vi sono comunicazioni di inizio e fine lavori, elaborati grafici completi, dimensioni certe, certificati di abitabilità/agibilità, ecc.

Dunque risultano intervenute le seguenti pratiche edilizie che hanno trasformato l'edificio e le sue pertinenze:

- 1) Trasformazione di annesso agricolo in abitazione p.ed.n.142/81;
- 2) Concessione edilizia n.109 del 06/08/1982 per ristrutturazione interna di annesso agricolo;
- 3) Concessione edilizia n.72/1984 per ristrutturazione interna di annesso agricolo (variante 1);
- 4) Concessione edilizia n.2 del 22/02/1986 per ristrutturazione interna di annesso agricolo (variante 2);
- 5) Autorizzazione n.16 del 1985 per manutenzione straordinaria esterna;
- 6) Pratica edilizia n.94/90 per ristrutturazione fabbricato con frazionamento di unità abitative,

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003
P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

7) Concessione edilizia n.114 del 28/11/1992 per costruzione piscina, volume tecnico e sistemazioni esterne (non are riguardino nel dettaglio l'edificio *de quo*);

8) Pratica edilizia n.360/95 per modifiche fabbricato per civile abitazione per costruzione di due terrazze coperte, approvato dalla Commissione edilizia del 28/11/1996 e del 30/01/1997

Dal riscontro fra lo stato rilevato al 1° accesso e le risultanze non chiare dello stato legittimo sopra citato, sono emerse le seguenti difformità edilizie rapportate ad alcuni elaborati grafici progettuali che possono coincidere con le risultanze catastali (all. **12 - Procura**), che NON riguardano l'appartamento di cui al LOTTO 2 (Sub.616):

- LOTTO 1 (Sub.615):

- a) Spostamento di una finestra nel locale cucina;
- b) Eliminazione della finestra nel wc rivolta verso la scala esterna;
- c) Realizzazione di una nuova finestra nel wc di cui sopra, rivolta verso la strada,

- LOTTO 3 (Sub.617):

- d) Mancanza di una finestra nella cucina;
- e) Spostamento di una porta finestra nella cucina.

Considerato le modalità operative sull'isola, la carenza documentale, è molto probabile che tali non conformità derivino da varianti in corso d'opera, per opere eseguite in vigenza di un titolo edilizio, ancorchè siano modifiche esterne su un immobile che ricade nel vincolo paesaggistico e sismico.

Quanto sopra descritto porta a presupporre una situazione di NON conformità urbanistico-edilizia per i LOTTI 1 e 3.

Per quanto concerne la regolarizzazione di quanto rilevato, rinviando a migliori accertamenti e confronti normativi con gli Uffici deputati, emerge che per tutte le

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI*Consulenza & Progettazione*

incongruenze citate si potrà adire alla sanatoria ordinaria con una pratica di sanatoria ai sensi del DPR.n.380/2001 e della LRT.n.65/2014, fermo restando i parere sui vincoli sovraordinati, aprioristicamente non determinabili.

Per la pratica di sanatoria di cui sopra si stima un costo indicativo presunto per ciascun Lotto di circa € 5.000,00 per spese professionali, diritti comunali, regionali, bolli, sanzione urbanistica ed eventuale oblazione: al momento non si possono essere preventivare in modo preciso in quanto gli stessi verranno determinati una volta avviato l'iter della pratica.

Si tiene nuovamente a precisare che quanto detto va inteso come contributo indicativo della situazione urbanistico-edilizia del bene senza avallo alcuno di sanabilità, che andrà approfondito con le rituali e necessarie verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti a quel momento.

D.1) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Con riferimento a quanto esposto nel precedente paragrafo in merito alle difformità urbanistico-edilizie, sulla base della documentazione rinvenuta nonché delle informazioni che lo scrivente è riuscito a reperire, si rinvia alla grafica allegata (all. **12 - Procura**) ed al paragrafo precedente (p.fo **D**).

Vi sono oggettive non corrispondenze grafiche che molto probabilmente attengono irregolarità di natura grafica da parte dei progettisti ed alcune intervenute modifiche esterne rispetto alle piante legittimate, realizzate in vigenza di un titolo edilizio.

Occorre altresì precisare che dagli elaborati progettuali non è possibile apprezzare con lo scalimetro e con la dovuta precisione le dimensioni in quanto i disegni, essendo copie di copie, potrebbero avere delle distorsioni tali da alterare le misure, pertanto lo scrivente si è potuto esprimere solamente in merito ai soli e scarni elaborati grafici e

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

poco altro.

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come richiesto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

E1) Valore di mercato

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani² definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"³ che in questo caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...⁴ " Invero "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato⁴." Gli Standard Internazionali di Valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data

2) 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

3) CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

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

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

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

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione⁶⁾ Il concetto è simile a

quelle riportato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"⁷⁾ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della

Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato a contratti di leasing immobiliare e cioè "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe

venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole (8). Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato* (9), quello *finanziario*(¹⁰⁾ e quello dei *costi*(¹¹⁾, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili. Pertanto, in ogni procedimento di comparazione è basilare che gli immobili per cui sono stati reperiti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in oggetto di stima.

Il metodo del confronto di mercato stabilisce che i valori degli immobili sono determi-

6) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

8) IVS 2007 – GN.1

9) Sales comparison approach;

10) Incombe capitalisation approach;

11) Cost approach;



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI*Consulenza & Progettazione*

nati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili scaturisce dalla differenza delle caratteristiche le quali determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili compravenduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nei casi in cui siano presenti prove di mercato a sostegno dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono reperibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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

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

Nel caso in esame visto e considerato la tipologia dell'immobile, il suo posizionamento e la sua consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO.

Il procedimento estimativo più importante del metodo per confronto, indicato dai tre

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geoproc.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto ⁽¹²⁾.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al *subject*) ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo di conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari. Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate (AdE) Territorio (OMI), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia 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

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

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 • Cell: 339 2351003
P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'AdE, 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.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale". Al momento attuale, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficoltosa. Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione. Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

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

Nonostante l'attuale mercato limitato, **il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul METODO ESTIMATIVO DEL M.C.A.**

Si sottolinea che non sono stati rintracciati comparabili nel mercato delle vendite forzate, pertanto sono stati assunti comparabili rilevati sul mercato e opportunamente revisionati.

F) STIMA DEL BENE

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati di recente¹³, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;

13) Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi l'anno, ma la crisi del mercato immobiliare con la drastica riduzione dei volumi di compravendita denunciata da tutti gli organismi nazionali (Banca d'Italia, ex Agenzia del Territorio, Nomisma, ecc.) ha, di fatto, allungato tale periodo



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI*Consulenza & Progettazione*

b) la rilevazione dei dati immobiliari;



c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;

d) la compilazione della tabella dei dati;



e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;



f) la redazione della tabella di valutazione.



L'immobile in esame è posto in un'area extra urbana a prevalente funzione agricola ma vicina al mare (c.ca 5 km in linea d'aria), e ancor più vicina alla pista aeroportuale.



Dunque un contesto piuttosto eterogeneo per un edificio condominiale, con peenza di costruzioni analoghe sparse ma carenti delle utenze urbane (fogne, acqua, gas, ecc.).

Il fatto comunque di trovarsi sull'isola e in un'area lontana dal traffico e dal caos cittadino, non vicina al mare ma comunque prossima al centro abitato ben servito, rende pur sempre appetibile qualsiasi immobile esistente.



28



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



Dalle ricerche effettuate è emerso un solo atto di compravendita nell'arco di 18 mesi (termine massimo per il reperimento dei dati) che ha interessato un immobile con caratteristiche simile ed ubicato in una zona limitrofa.



Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli avendo rinvenendo DUE offerte di vendita, dalle quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

economiche, gli immobili sono posti in zone limitrofe al *subject* e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate - successivamente esaminate - che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*), sono la data della compravendita, la superficie dell'unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il numero dei servizi igienici, la presenza dell'impianto di riscaldamento, il livello di piano e lo stato di conservazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso il "Sistema di stima"⁵, una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione. Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject*, è riportato nel Rapporto di valutazione allegato dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame. Ma tale stima tiene conto solo delle caratteristiche quantitative delle unità immobiliari e non della caratteristica qualitativa relativa al posizionamento e tipologia specifica.

L'indagine ha estratto un campione dal mercato immobiliare disponibile, ovvero il Comparabile A: Contratto rep.n.633 al mese di Marzo 2022 (Zona OMI R5) per la cifra di Euro 200.000,00, corrispondente ad una superficie commerciale di 100 mq. di abitazione Residenziale e di 20 mq. di autorimessa pertinenziale (all. 11).

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente*

⁵ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 3.21



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato il suddetto Comparabile A, ovvero un immobile in categoria catastale A02 ubicato nel comune di Campo nell'Elba alla, Via Dei Forcioni snc, ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg.6 part.542 sub.xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 110,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

E' stato determinato il Calcolo del prezzo medio, ovvero “Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A
Data DAT	03/2022
Prezzo PRZ (€)	200.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	110,45
pMED (€/mq)	1.810,77

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.810,77$$

Arrotondabile ad € 1.800

Al fine di perfezionare il risultato ottenuto, viene prodotto un Rapporto di valutazione di dettaglio (all. 11) che ci condurrà ad un prezzo finale per ciascun *Subject*.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

– **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel ca-

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

so in oggetto trattandosi di offerte di vendita non è stata considerata.

– **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle offerte di vendita e sono intese come commerciali cioè lorde, per quanto riguarda le superficie dell'appartamento in esame la Superficie Esterna Lorda è stata calcolata ragguagliando la superficie interna lorda in quanto non è stato possibile misurare la spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari, il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile¹⁵ individuabile nella tabella allegata.

– **Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 250€/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello dei *subjects*, lo stesso è stato individuato come buono;

– **Livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto equo un decremento del valore, pari al 1,50%, per ogni piano crescente;

- **Presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuato nell'allegata tabella;

- **Servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immo-

5) Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti – Dario Flaccovio Editore)

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 • Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

bile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

- **Impianto di riscaldamento:** è una caratteristica che tiene conto della presenza di tale impianto, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i *subjects*, è riportato nella tabella allegata (all. 11) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

- **LOTTO 1 (Sub.615)**

Il prezzo marginale, mentre il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in cifra tonda € 97.000,00, senza divergenza %¹⁶. A riscontro, dividendo la cifra ottenuta per la SEL (mq.47), otterremo il prezzo unitario pari a €/mq. 2.060 c.ca, superiore al valore unitario calcolato dalla Campionatura di mercato di un atto del marzo 2022 di €/mq.1.800 (+260 €).

- **LOTTO 2 (Sub.616)**

Il prezzo marginale, mentre il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in cifra tonda € 97.000,00, senza divergenza %¹⁶. A riscontro, dividendo la cifra ottenuta per la SEL (mq.47), otterremo il prezzo unitario pari a €/mq. 2.060 c.ca, superiore al valore unitario calcolato dalla Campionatura di mercato di un atto del marzo 2022 di €/mq.1.800 (+260 €).

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

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 • Cell: 339 2351003
P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

calcolato di un atto del marzo 2022 di €/mq.1.800 (+260 €).

- LOTTO 3 (Sub.617)

Il prezzo marginale, mentre il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in cifra tonda € **98.500,00**, senza divergenza %¹⁶. A riscontro, dividendo la cifra ottenuta per la SEL (mq.47), o otterremo il prezzo unitario pari a €/mq. 2.050 c.ca, superiore al valore unitario calcolato dalla Campionatura di mercato di un atto del marzo 2022 di €/mq.1.800 (+ 250 €).

Ricordiamoci che sono 3 beni di piccolo taglio, facilmente commerciabili in un'isola piuttosto apprezzata per le locazioni stagionali, con costi di manutenzione ridotti, il cui valore a metroquadro deve risultare comunque superiore a beni di maggior consistenza ed il cui prezzo è senz'altro inferiore proporzionalmente all'estensione del comparabile. Tali valori si collocano leggermente al di sopra della media di €/mq.2.225 - ma sempre sopra il minimo di €/mq.1.850- , tra quelli espressi nella forbice dei valori indicata dall'O.M.I. per abitazioni civili della zona6, dovuto al fatto che l'ampia zona di riferimento catastale ricomprende anche le abitazioni fronte mare che indubbiamente hanno valore maggiore e che contribuiscono ad innalzare la media dei valori.

A proposito dell'OMI lo scrivente ritiene opportuno specificare che le quotazioni pubblicate non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'AdE-Territorio, Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini*

6) Zona R5, che per abitazioni civili in normale stato conservativo l'OMI non fornisce valori immobiliari, mentre nella zona immediatamente attigua l'OMI porta i seguenti valori per la Zona D3 pari caratteristiche: min. € 2.500/mq. - max. € 3.500/mq. di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2022 ultimo dato disponibile OMI alla data del sopralluogo).

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003
P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

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."

Considerato tutto quanto detto finora, si determina il valore di mercato della quota dell'intera proprietà dei beni in parola:

-	LOTTO 1 (Sub.615) VALORE DI MERCATO	=	€ 97.000,00
-	LOTTO 2 (Sub.616) VALORE DI MERCATO	=	€ 97.000,00
-	LOTTO 3 (Sub.617) VALORE DI MERCATO	=	€ 98.500,00

----- O -----

G) VALORE A BASE D'ASTA

E' facile comprendere che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime. Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di determinare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno ader-

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

to all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi. Anche gli standard internazionali di valutazione⁷ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato. 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 i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”⁸ Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁹. La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”¹⁰ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o 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 alcuna costrizione”. Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato¹¹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista. Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*¹² che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze

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

8 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

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

11 IVS 2007 – S.2

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

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

non soddisfa la definizione di valore di mercato.”. Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”. Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹³. Quest’ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹⁴.

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

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

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

Per le considerazioni già espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

L’abbattimento percentuale, che può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell’aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso

¹³ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

¹⁴ Appendice 1 – Punto A.1.5.1.



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

tra il 10% ed il 20% del valore di mercato (escluso le spese della regolarizzazione catastale ed edilizia che non devono essere decurtate), per il caso in esame viene quindi valutato nel 20%:

- LOTTO 1 (Sub.615) val. di stima € 97.000,00 -20% = € 77.600,00
- LOTTO 2 (Sub.616) val. di stima € 97.000,00 -20% = € 77.600,00
- LOTTO 3 (Sub.617) val. di stima € 98.500,00 -20% = € 78.800,00

ai quali si dovrà sottrarre la quota parte per le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (€ 5.000,00 per i Lotti 1 e 3) e catastale (€ 700,00 per i Lotti 1 e 3), ovvero:

- **LOTTO 1 (Sub.615)**

Valore di mercato deprezzato	€ 77.600,00 -
Costi per regolarizzazione catastale	€ 700,00 -
Costi per la regolarizzazione edilizia	<u>€ 5.000,00 =</u>
Totale Valore stimato	€ 71.900,00

ovvero in cifra tonda **€ 72.000,00 (VALORE A BASE D'ASTA).**

- **LOTTO 2 (Sub.616)**

Valore di mercato deprezzato	€ 77.600,00
Totale Valore stimato	€ 77.600,00

ovvero in cifra tonda **€ 78.000,00 (VALORE A BASE D'ASTA).**

- **LOTTO 3 (Sub.617)**

Valore di mercato deprezzato	€ 78.800,00 -
Costi per regolarizzazione catastale	€ 700,00 -
Costi per la regolarizzazione edilizia	<u>€ 5.000,00 =</u>
Totale Valore stimato	€ 73.100,00

- ovvero in cifra tonda **€ 73.000,00 (VALORE A BASE D'ASTA).**

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

**H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL QUOTA DELL'INTERA
PIENA PROPRIETA' DI CIASCUN LOTTO**

Riepilogando gli importi sopra ottenuti ed apportando gli opportuni arrotondamenti, avremo i seguenti valori per ogni Lotto in esame, per la corrispondente all'intera piena proprietà di ciascuno, pari a:

LOTTO 1 (Sub.615)	Valore di mercato	€ 97.000,00
	Valore a base d'asta	€ 72.000,00

LOTTO 2 (Sub.616)	Valore di mercato	€ 97.000,00
	Valore a base d'asta	€ 78.000,00

LOTTO 3 (Sub.617)	Valore di mercato	€ 98.500,00
	Valore a base d'asta	€ 73.000,00

I) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie.

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.

Cecina, li 28/02/2024.

L'Esperto Estimatore

Geometra Maurizio SERVOLINI

Servolini Maurizio

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 681825 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

L) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) decreto di nomina Esperto estimatore e Custode;
- 2) visure catastali storiche (tutti e 3 i Lotti);
- 3) estratto della mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco immobili;
- 4) planimetrie catastali delle unità immobiliari (tutti e 3 i Lotti);
- 5) accesso atti Anagrafe e Stato Civile per residenza e stato civile (per gli occupanti e l'esecutata);
- 6) accesso atti AdE-Registro per locazioni (tutti e 3 i Lotti);
- 7) rilievo fotografico dello stato dei luoghi al sopralluogo (tutti e 3 i Lotti);
- 8) rappresentazione grafica dello stato dei luoghi al sopralluogo (1 planimetria per ciascun Lotto);
- 9) accesso atti Ufficio Tecnico Comunale;
- 10) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (estratto dal fascicolo di Cancelleria);
- 11) Rapporto di valutazione stima immobiliare (11a-11b-11c);
- 12) (solo per la Procura) elaborato di riscontro delle difformità rilevate;
- 13) Raccomandata all'esecutata 1° accesso;
- 14) Verbale di 1° accesso con dichiarazioni degli occupanti.

- fine -

