

## TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA E. PINNA

esecuzione immobiliare n°212/2024

- Promossa da: XXX
- contro: XXX
- esperto stimatore: XXXX
- data decreto di nomina : 25.03.2025
- data giuramento: 29.03.2025
- udienza ex 569 c.p.c :22.01.2026

### LOTTO UNO

*“QUOTA PARI A 1/6 DI PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE  
CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA POSTO NEL COMUNE DI  
CAPOLIVERI LOC. BADISUGARELLO PIANO TERRENO”*



### LOTTO DUE

*“QUOTA PARI A 1/1 DI TERRENO CON SOVRASTANTE PERGOLATO E  
MANUFATTO IN LEGNO POSTO NEL COMUNE DI CAPOLIVERI LOC.  
BADISUGARELLO ”*



### PREMESSA

1

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto dalla Dott.ssa Simona Capurso sostituita dalla Dott.ssa Elisa Pinna, Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, in data 29 marzo 2025, la sottoscritta XXX, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n°XX ha prestato giuramento di rito ed accettazione dell'incarico.

Con istanza del 14 luglio 2025 la scrivente segnalava all'ill.mo Giudice la mancata trascrizione dell'accettazione di eredità relativamente ai beni pignorati per entrambi i lotti indicati

Il Giudice con provvedimento del 30 settembre 2025 assegnava al creditore precedente termine per integrare la documentazione mancante o insufficiente

Con istanza del 25 settembre 2025 la scrivente segnalava all'Illmo Giudice la mancata indicazione nella denuncia di successione a favore dell'esecutato del bene distinto alla particella XXX del foglio XX

In data 27 ottobre 2025 previo accordo con il custode giudiziario nominato è stato eseguito l'accesso ai beni pignorati.

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato [nell'allegato generale 1](#) della presente.

### **RELAZIONE TECNICA**

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da

a) quota pari ad 1/6 della piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale costituito da un appartamento al piano terreno con annesso resede esclusivo posto

nel Comune di Capoliveri località Badisugarello nc 36 , intestato per la quota di 1/6 a XXX (la restante quota di 1/6 è intestata a XXX) al quale pervenne a seguito di successione in morte di XXX con denuncia registrata a Firenze in data 10.09.1990 al n° 37 vol 2980 a trascritta a Portoferraio il 9.11.1992 al part. 1618 ( si precisa come segnalato all'III. Giudice che nella denuncia di successione non risulta indicata la particella 586 del foglio 15 oggetto di pignoramento) e successiva trascrizione di accettazione tacita di eredità eseguita presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Portoferraio in data 28.10.2025 al part. 2382- **lotto 1**

b) quota pari ad 1/1 della piena proprietà di terreno con sovtasatnte pergolato e manufatto in legno posto nel Comune di Capoliveri località Badisugarello , intestato a XXX al quale pervenne per acquisto dall'eredità giacente relitta di XXX e degli eredi dello stesso con atto rogato notaio F. Frediani del 5.06.2018 rep. 34475 trascritto a Portoferraio il 12.06.2018 al part 1238 ( si precisa che l'accettazione di eredità a favore degli eredi di XXX è stata eseguita presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Portoferraio in data 18.12.2025) - **lotto 2**



Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E. si può riassumere per ciascun lotto nei seguenti tre principali capitoli:

- A) INDAGINI PRELIMINARI – che riguardano tutti gli aspetti giuridici del bene, la sua conformità catastale e comunale e le trascrizioni ed iscrizioni;
- B) DESCRIZIONE GENERALE – che fornisce informazioni sul bene, sul fabbricato complesso immobiliare di cui fa parte e sulla zona dove è situato;

C) STIMA DEI BENI – che individua i criteri per procedere ad una valutazione del bene, fornendone il possibile valore.

Procediamo quindi ad analizzarli punto per punto.

◆ **A) INDAGINI PRELIMINARI**

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

- 1) Inquadramento immobile oggetto di analisi
- 2) identificazione catastale e verifica coerenza;
- 3) identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- 4) gravami sulla proprietà
- 5) stato di possesso;
- 6) vincoli ed oneri di natura condominiale;
- 7) disciplina fiscale del trasferimento;
- 8) pendenze giudiziarie;
- 9) cronologia delle iscrizioni e trascrizioni;

Procediamo nel dettaglio:

**LOTTO 1 – FABBRICATO RESIDENZIALE LOC. BADISUGARELLO**

◇ **A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI**

Si tratta, come detto, di porzione di fabbricato residenziale costituita da un appartamento di solo piano terra con annesso resede esclusivo posto nel Comune di Capoliveri località Badisugarello nc 36 formato da un vano, cottura ed accessori (oltre ad altra superficie chiusa a veranda comunicante con l'abitazione ed adibita a zona giorno priva di regolarità edilizia nonché superficie a “ scannafosso” anche

questa priva di regolarità edilizia e titolarità ) con annesso resede esclusivo con piscina interrata (priva di regolarità edilizia).

Si precisa che dal resede esclusivo di cui alla particella 586 di fatto si accede anche alla confinante proprietà di terzi (particella 966) non essendovi delimitazioni fisiche tra le proprietà

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Capoliveri nel Foglio XXX, categoria A/2 di classe 3<sup>a</sup>, vani catastali 3,5 , sup. catastale tot. mq.50 , rendita €. 786,31 (ex particella 581 sub 2); il resede esterno è invece censito al Catasto Terreni del Comune di Capoliveri al FoglioXXX qualità vigneto di classe 3 mq. 340 R.D. € 0,79 R.A. € 0,79 (vedi allegato 1-2)

In atti catastali non è presente alcun elaborato planimetrico del fabbricato

Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale del bene è corretta relativamente all'unità immobiliare abitativa essendo questa intestata agli attuali proprietari, pur segnalando che in visura catastale non è indicato il codice fiscale della sig.ra XXX, mentre quella relativa al resede ovvero alla particella XX non risulta allineata con le risultanze ipotecarie essendo ancora intestata per inevasa voltura a XXX dante causa di XXX

Coerenza oggettiva: l'attuale planimetria catastale dell'appartamento depositata il 7.01.1998 differisce dallo stato dei luoghi per la realizzazione di modifiche interne che esterne ;la qualità catastale del terreno (resede) non corrisponde alla reale de-

stinazione dell'area, la sogoma del fabbricato rappresentata nella mappa catastale differisce dallo stato dei luoghi così come la linea di confine catastale rappresentata in mappa tra la particella XXX (vedi allegato 3)

L'appartamento confina strada poderale, XX, , s.s.a.

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

#### A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE:

Le indagini svolte hanno interessato l'identificazione progettuale per la verifica della coerenza del costruito, l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione degli immobili e l'esistenza di vincoli.

##### ◇ A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

L'immobile di cui l'appartamento fa parte è stato costruito a seguito di licenza edilizia n° 21 del 2.05.1973 (non è stata reperita dall'ufficio Edilizia Privata copia della pratica come da comunicazione del 13.11.2025) (vedi allegato 4)

L'unità immobiliare, secondo quanto inviato dall'ufficio Edilizia Privata , è stata successivamente oggetto di modifiche eseguite in virtù di

- concessione edilizia n° 41 del 9.02.1982 (pratica edilizia 1991/80) relativa alla costruzione di pertinenza e tettoia (pratica priva di elaborati grafici) (vedi allegato 5)
- concessione edilizia n° 19 del 8.03.1994 per la costruzione di volume tecnico tra le particelle 586 e 309 (la particella 309 è della proprietà confinan-

te) ma allo stato il manufatto non è presente

- Denuncia inizio Attività registrata al prot 2502 del 26.02.2009 per opere di manutenzione straordinaria ( eliminazione infiltrazione d'acqua e scavo retro fabbricato isolamento scannafosso) la pratica è priva di relazione tecnica e comunicazione di fine lavori(*vedi allegato 6*)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività registrata la prot 4096/2013 del 14.03.2013 relativa alla sistemazione e rifacimento di tettoia esistente (mediante demolizione parziale della copertura e rifacimento) la pratica è priva di comunicazione di fine lavori(*vedi allegato 7*)
- Istanza di Accertamento Compatibilità Paesaggistica registrata al protocollo 6892 del 12.05.2018 (pratica AP 76/18) per difformità dalla concessione edilizia n° 41/82 e n° 19/94 e realizzazione di piscina ed opere esterne varie (*vedi allegato 8*)

Nella relazione tecnica le opere oggetto di richiesta sono indicate quali

- a) realizzazione di una piscina dimt 4 x5,5 con pavimentazione in pietra naturale circostante;
- b) sfruttamento dello scannafosso retro abitazione completamente interrato con accesso dal fabbricato principale con destinazione ripostiglio e superficie di 20 mq. ;
- c) difformità sulla tettoia originaria realizzata con superficie di mq 20.30, con copertura in pendenza ml 2,35min e max 2,77 con applicate delle vetrate smontabili
- d) piccole differenze sull'abitazione rispetto alla CE 41/82

In data 21.01.2019 il Ministero per i Beni e Attività Culturali MIBAC con prot 824 ha richiesto integrazioni, trasmesse poi in data 25.06.2020 mentre in data 20.10.2020 al prot 15392 è stata rilasciata dal Comune di Capoliveri provvedimento autorizzativo n° 113/20

In data 25.03.2021 al prot 4661 è stata depositata richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria (pratica edilizia 76/18) e successiva richiesta di integrazione del 26.05.2023 prot.0009017 (documentazione integrativa trasmessa il 12.12.2024)

Il PdC in Sanatoria veniva rilasciato al n. 50 del 13.11.2024 (Prot. 23298)

In data 14.11.2024 il responsabile del Servizio ai sensi dell'Art. 21 nonies della Legge 241/1990 con atto Prot. 23409 (relativamente alla PRATICA N. 23/2021, prot. 4661 del 25/03/2021.) annullava in autotutela il PDC in SANATORIA n. 50 del 13.11.2024

In data 7.01.2025 la proprietà confinante depositava Denuncia per rimozione di opere erette abusivamente su suolo di sua proprietà ( Foglio 15 particella 308) e - Denuncia per false dichiarazioni contenute in atto notorio allegato a PdC in sanatoria n. 50/2024

In data 27.03.2025 prot 5482 il responsabile del procedimento emetteva atto di sospensione del PROCEDIMENTO – comma 7art.2 legge n.241/1990

L'ultimo provvedimento formalmente noto alla scrivente emesso dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Capoliveri in data 19.07.2025 prot 0017995 riguarda l'atto di **DINIEGO definitivo** al permesso di costruire in sanatoria registrata al prot 4661 del 25.01.2021 (P.E. 23/21)

Da quanto riferito telefonicamente dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Capoliveri in data 17 dicembre 2025 allo stato, risulterebbe depositato ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del d.P.R. n. 1199 del 1971.

Relativamente alle difformità rispetto alla CE 19/94 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n° 99/23 per la realizzazione di pavimentazione e scale esterne ed altre opere riguardanti principalmente il fabbricato confinante ed in parte i resedi tra le due proprietà tra cui una delle scalette di collegamento tra questi, ma non risulterebbe rilasciato il relativo Permesso a Costruire

Per l'unità immobiliare non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità

**difformità:**

Poiché non è stata reperita dall'Ufficio Edilizia Privata( come da comunicazione del 13.11.2025) la pratica originaria relativa alla costruzione del fabbricato di cui alla L.E. 21/73 ne quella relativa alla C.E. 41/82, la sola rappresentazione primitiva dell'unità immobiliare è desumibile dalla prima planimetria catastale relativa all'unità immobiliare registrata all'Ufficio di Livorno in data 8.04.1975 (ex sub 2) dove la conformazione, sagoma e consistenza del bene appare diversa rispetto a quanto invece rappresentato nell'elaborato inserito nel provvedimento emesso dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Capoliveri in data 19.07.2025 prot 0017995 che dovrebbe rappresentare presumibilmente quanto contenuto nella C.E n° 41 del 1982 (si precisa che la copia della CE 41/82 inviata alla scrivente è priva anch'essa di elaborati grafici poiché non reperiti dall'ufficio), così come è diversa rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata alla

DIA del 2009 nonché a quella catastale depositata nel 1998

La carenza degli elaborati grafici di cui alla LE 21/73 e alla C.E. 41/82 non consentono di risalire allo stato originario assentito e concessionato successivamente e pertanto di valutare la legittimità delle attuali consistente e sagoma tra cui anche della superficie attualmente adibita a zona cottura (zona cucina-wc indicata nella planimetria catastale del 1998) poiché non è verificabile la legittimità di tale superfetazione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1975 .

Non vi è quindi corrispondenza tra i vari stati rappresentati nelle varie pratiche edilizie depositate negli anni (anche la copertura dell'attuale zona cottura risulta modificata per sagoma ed inclinazione rispetto a quanto desumibile nelle fotografie allegate alla SCIA del 2013)

L'elaborato grafico allegato all'ultima pratica depositata ovvero la richiesta di PdC in sanatoria n° 23/21 differisce dallo stato dei luoghi per la realizzazione di modifiche interne ed esterne oltre alla rappresentazione della sagoma esterna del fabbricato lato scannafosso . (vedi allegato 9)

Nell'area esterna (resede) in prossimità del cancello d'ingresso è inoltre presente un pergolato in legno con sottostante locale tecnico, lavabo nonché locale ripostiglio (H pari a 1,69) e tettoia realizzato in aderenza al muro di confine con la strada , opere queste non indicate negli elaborati progettuali così come la modifica della recinzione esterna e del cancello d'ingresso rispetto alla fotografie allegate alla DIA del 2009

Nella relazione di idoneità statica allegata alla richiesta di PdC si dichiara che il

fabbricato è stato realizzato a seguito di concessione n° 41/82 mentre in realtà questo è stato realizzato con LE 21/73

L'esecutato ha dichiarato che le difformità interne all'unità immobiliare sono state realizzate intorno al 2004 mentre per quanto riguarda quelle di cui alla richiesta di PdC in sanatoria del 2018 dalla documentazione allegata alla pratica si rileva che queste sono state eseguite prima del 2005 ( seppur dalle foto allegate alla SCIA del 2013 si rileva la presenza di un portico completamente aperto su tre lati con superficie pari a mq. 28,14, ed in luogo della piscina una fioriera in pietra) (*vedi allegato generale 4*)

Allo stato, alla luce della complessa situazione edilizia e delle difformità rilevate, nonché della carenza di documentazione comprovante lo stato legittimo dell'immobile è solo possibile prender conoscenza dell'atto di Diniego al rilascio del PdC emesso dal Responsabile del Servizio del Comune di Capoliveri in data 19.07.2025 e conseguentemente prevedere, qualora il ricorso al Capo dello Stato non abbia esiti positivi, l'ordine di demolizione e messa in pristino dello stato dei luoghi e della possibile eventuale acquisizione dell'area al patrimonio comunale .

In tale ipotesi la demolizione con messa in pristino dei luoghi dovrà riguardare tutte quelle di cui alla richiesta di PdC ovvero la realizzazione della piscina esterna, quella della veranda , le modifiche eseguite allo scannafosso con relativa chiusura dell'accesso, le modifiche esterne nel resede

L'eventuale aggiudicatario, dovrà quindi prendere conoscenza di quanto sopra riportato, avendo la possibilità di accedere all'unità immobiliare anche con ausilio di

un proprio tecnico di fiducia al fine di valutare la situazione di fatto e l'entità delle difformità rilevate.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle modifiche interne e la modifica alla recinzione esterna, dei locali tecnici, pergolato ecc, l'aggiudicatario con ausilio di un proprio tecnico, qualora ne ricorrano i presupposti, anche alla luce delle norme vigenti alla data della vendita dell'immobile, salvo ulteriori verifiche dimensionali e strutturali in merito alla fattibilità dell'intervento, e salvo il rilascio delle dovute autorizzazioni paesaggistiche, potrà depositare istanza di sanatoria ai sensi della LR 65/14 il cui esito favorevole non è certo

Quanto sopra indicato non esclude, in considerazione del mancato reperimento delle particelle edilizie originarie, la presenza di ulteriori difformità edilizie attualmente non verificabili.

Dovrà inoltre provvedere, previa verifica di tutte le condizioni igienico sanitarie ed impiantistiche anche mediante l'ausilio di imprese specializzate al fine di reperire le certificazioni di conformità degli stessi impianti, ad incaricare un tecnico di fiducia per attestare l'abitabilità del bene, e verificare ancor prima dell'acquisto la situazione edilizia e catastale dello stesso avendo la facoltà di accedere direttamente al bene, eseguire rilevamenti metrici ecc.

Si dovrà inoltre provvedere al riconfinamento dell'area e delimitazione della parte attualmente a comune con la proprietà confinante mediante demolizione delle scale esterne di collegamento dei due resedi

Il costo da sostenere per l'eventuale sanatoria e opere di ripristino può essere for-

fettariamente valutato in € 20.000,00 (importo puramente indicativo) salvo ulteriori somme a titolo di sanzioni, attualmente non determinabili

Si precisa che la verifica urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, norme strutturali e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi sia per le pratiche comunali che per altre amministrazioni o Uffici tecnici.

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

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

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

La scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei con-

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

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi,. La scrivente non ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza e funzionamento degli stessi ( si segnala tra l'altro che l'esecutato ha riferito che la caldaia è in disuso , che il contatore della luce e dell'acqua sono a comune con altra abitazione così come le bombole del gas ubicate nell'area di cui al lotto 2 poiché servono anche altra proprietà); la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

#### A.3.2) Inquadramento urbanistico

Gli strumenti urbanistici che regolano l'attività edilizia nel territorio comu-

nale sono in fase di modifica e trasformazione.

Il Comune di Capoliveri ha dato Avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e per il nuovo Piano Operativo con Deliberazione di Giunta comunale n.391 del 16/12/2021, il -Nuovo Piano Strutturale è stato Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/12/2023, pubblicato sul BURT n.52 del 27/12/2023;

L'area è inserita nel Sistema Territoriale di Capoliveri Sub sistema occidentale Utoe di Madonna delle Grazie, Stecchi, Barabarca e Zuccale **Art.163** Ambito del territorio rurale **E3** Aree a prevalente funzione agricola debole, marginale di frangia determinata dalla presenza di aree a di interesse ambientale e paesaggistico (**Art.114.4**) (*vedi allegato generale 3*)

#### A.2.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

Dalla verifica della cartografia comunale riferita alla presenza di vincoli, così come di quella Regionale, il fabbricato non fa parte dei "Beni architettonici tutelati per Legge", di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1089/39) mentre questo è inserito in zona sottoposta alla tutela degli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1497/39), e rientra inoltre tra le "Aree tutelate per Legge", di cui all'art. 142 di detto Decreto..

#### ◇ A.4) POSIZIONE GIURIDICA.

La scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze osta-

tive alla vendita degli immobili

L'esecutato con atto ricevuto dal Notaio Salvini in data 29.07.2024 rep 5128 trascritto a Portoferraio il 1.08.2024 part 1804 ha costituito vincolo di destinazione a favore della figlia minore fino al ventottesimo anno di età della beneficiaria, e pertanto fino al 12 marzo 2042

Si precisa che l'area esterna pertinenziale distinta alla particella XX nel lato posto a confine con la particella 966 risulta priva di delimitazioni materiali e dalla stessa si accede anche alla proprietà di detta particella confinante in proprietà a terzi essendo presenti dei gradini esterni che collegano le due aree.

Come già riferito al capitolo A3 lo scannafosso collegato di fatto all'unità immobiliare risulterebbe in proprietà a terzi ed oggetto questo a diniego del PdC ovvero a messa in pristino dei luoghi come da disposizione del Comune di Capoliveri del 19.07.2025

Essendo l'unità immobiliare in esame posta a confine con altri, nelle muraure perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato; l'eventuale incidenza della presenza di tali potenziali servitù sul valore di mercato è comunque compresa nella riduzione del prezzo base d'asta che include in sé anche la componente relativa alla mancanza di garanzia sull'immobile aggiudicato.

Risulta trascritta in data 7 agosto 1972, al part 39 servitù di passo veicolare e pedonale su quanto allora distinto al Catasto Terreni del Comune di Capoliveri, al foglio 15, tra maggior consistenza, dai mappali 330, 331 e 397, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Renzio Chiavistelli, in data 31 luglio 1972, registrato, a Borgo San Lorenzo il 4 agosto 1972, al n. 5034. Con lo stesso atto veniva regolamentata servitù di mantenimento di tubazioni;

In particolare, l'esecutato ha riferito che il contatore dell'energia elettrica e dell'acqua sono a comune con altra abitazione confinante, le bombole del gas ubicate nel parcheggio esterno (beni di cui al lotto 2) sono a servizio anche dell'altra proprietà

◇ A.5) STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato  
*(vedi allegato generale 4)*

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno non risultano registrati contratti di locazione a carico dell'unità immobiliare. *(vedi allegato generale 2).*

◇ A.6) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Al momento del sopralluogo all'esterno dell'edificio non era presente la targa che, ai sensi delle norme vigenti (art. 1129 c.c., comma V e VI), indica le generalità e recapiti dell'Amministratore ovvero della persona che svolge funzioni analoghe.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio costituito.

Dalla lettura degli atti di provenienza si rileva è compresa nella proprietà la propor-

zionale quota di comproprietà indivisa delle parti, enti e spazi comuni dell'intero stabile, ai sensi degli articoli 1117 eseguenti del codice civile. In particolare, nella vendita è compresa la comproprietà condominiale pro quota di un piccolo resede comprendente il ponticello sul fosso del Sugherello e di accesso del fabbricato, contraddistinto nel Catasto dei Terreni con il foglio XXX

◇ A.7) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro e l'immobile non rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

◇ A.8) PENDENZE GIUDIZIARIE.

Alla data delle visure ipotecarie (vedi sotto) non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

◇ A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

Le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio, con i repertori aggiornati al 16.12.2025, e la relazione notarile in atti ha evidenziato quanto segue:

A.9.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

TRASCRIZIONE del 28.06.1979 part 772 a favore di XXX e controXXX per

compravendita (*vedi allegato 10*)

- TRASCRIZIONE del 9.11.1992 part. n°1618 a favore di XXX e contro XXX per successione (*nella denuncia di successione non è stata indicata la particella XXX*)
- TRASCRIZIONE del 01.08.2024 part. n°1804 a favore e contro di XXX costituzione vincolo di destinazione (*a beneficio della figlia minore*)
- TRASCRIZIONE del 28.0.2025 part. n°2382 a favore di XXX e contro XXXto per accettazione tacita di eredità

La verifica della continuità delle trascrizioni, fino al primo titolo antecedente al ventennio come da sentenza della Cassazione del 11.06.2019 n. 15597, ha dato esito **POSITIVO**.

A.9.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sul bene nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE** di sequestro conservativo del 21.05.2021 part 1014 a favore di SELIN Srl e contro XXX (*formalità annotata in data di ordinanza di revoca in data 9.12.2021 part 278*)
- **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 24.12.2024 part. n° 2770 a favore di SELIN Srl e contro XXX

I dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali ad eccezione della particella XXX tuttora intestata a XXX dante causa di XXX .

A.9.3) Formalità da cancellare.

In seguito all'emissione del Decreto di Trasferimento, andranno cancellate le seguenti formalità limitatamente alla quota ed ai beni di cui trattasi, già indicate nel capitolo precedente:

- **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 24.12.2024 part. n° 2770 a favore di SELIN Srl e contro XXX

#### DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo effettuato, sono stati ricavati degli elementi, che vengono riportati nei seguenti paragrafi:

- 1) descrizione del bene;
- 2) descrizione del fabbricato di cui il bene fa parte;
- 3) caratteristiche della zona dove è situato.

Vediamo nel merito di ciascun punto.

##### ◆ *B.1) DESCRIZIONE DEL BENE:*

Trattasi di un appartamento con accesso dal resede esclusivo, posto al piano terreno a destra per chi dalla strada guarda il fabbricato di cui fa parte, formato di fatto da cottura-soggiorno, camera, bagno e disimpegno oltre ad uno scannafosso posto sul lato a confine con la particella 308.

Poiché come già detto è stato emesso atto di diniego definitivo relativamente alle opere oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria e riguardanti la chiusura della tettoia con vetrate (zona adibita a soggiorno) la piscina esterna ed i locali ubicati nello scannafosso, queste in caso di mancato accoglimento del ricorso al Capo dello Stato avverso all'atto di diniego, sarebbero soggette

a demolizione e messa in pristino dei luoghi ed eventualmente anche ad acquisizione dell'area su cui insistono al patrimonio comunale, La scrivente limiterà quindi la valutazione del bene alle sole superfici assenite ed in proprietà all'esecutato, con esclusione in via prudenziale della piscina e della veranda esterna oltre allo scannafosso .

L'unità immobiliare nella consistenza presumibilmente assentita risulta formata da due vani, cottura ed accessori per una superficie esterna lorda (S.E.L.)<sup>1</sup> di mq 41circa (misure ricavate in loco e parzialmente da planimetrie) oltre ad un resede esclusivo della superficie catastale di circa mq. 340

In buono stato di conservazione il bene presenta pavimenti in piastrelle di gres ceramico, battiscopa in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e parte in pvc protetti da persiane in alluminio alla "fiorentina" , pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cottura , bagno completo di doccia, w.c., bidet e lavabo con apparecchi e rubinetteria di tipo corrente, resede esterno in parte pavimentato in pietra ed in parte a verde .

Tra gli impianti sono da segnalare quello elettrico ed idrico (precisando che l'esecutato ha riferito che la caldaia è in disuso che il contatore della luce e dell'acqua sono a comune con altra abitazione, le bombole del gas sono ubicate

---

<sup>1</sup> CVI, V edizione, capitolo 18, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

nell'area di cui al lotto 2 e sono a servizio anche ad altra proprietà )

Non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) e, se esistente, della validità dello stesso.

**B.2) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI IL BENE FA PARTE:**

Il bene fa parte di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra e comprendendo tre unità immobiliari .

Realizzato a metà degli anni '70 , il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'epoca con struttura portante in laterizio , solai latero-cementizi, copertura a falde inclinate con manto in laterizio , facciata ad intonaco civile con rifinitura pluviali e gronde in rame

**B.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:**

Il bene è posto in località Badisugarello , in una zona poco distante dalla spiaggia degli Stecchi , caratterizzata da edifici residenziali sparsi realizzati in epoche diverse e da zone boscate .

I servizi pubblici e o di uso pubblico, le attività commerciali, i centri religiosi e sociali, sono limitati al centro di Capoliveri

◆ **C) STIMA DEI BENI**

Come richiesto dal mandato ricevuto procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta,

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della

stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani<sup>2</sup> 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...”*<sup>3</sup> 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 ...”<sup>4</sup>.

Ed infatti *“...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”*<sup>5</sup>. E’ chiaro 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 soggetti implicati nelle due diverse stime.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione<sup>6</sup> definiscono i principi su cui

<sup>2</sup> Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell’ABI, l’A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l’UNI, l’Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

<sup>3</sup> CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

<sup>4</sup> I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

<sup>5</sup> G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

<sup>6</sup> *International Valuation Standards*, l’ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2020 (EVS 2020); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura aprile 2022 (LG ABI).

si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"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 cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*<sup>7</sup>

Lo stesso concetto, che riprende la descrizione specificata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>8</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella 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.

Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (per gli EVS 2020<sup>9</sup>) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (per il CVI – edizione V<sup>10</sup>) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida

<sup>7</sup> EVS 2020 - Definizione indicata allo Standard Europeo EVS1.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.

<sup>10</sup> Tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13

ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata<sup>11</sup>, 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 qualsiasi ragione – di vendere ma non le sue modalità; in altre parole 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

<sup>11</sup> Appendice A.1 – Punto A.1.4.2

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<sup>12</sup>, 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.

---

<sup>12</sup> Ad esempio gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede ad operare con le modalità indicate nei seguenti paragrafi:

- 1) Scelta del procedimento di stima;
- 2) Determinazione del valore di mercato dell'intero
- 3) Determinazione del valore di mercato della quota
- 4) Determinazione del prezzo base d'asta dell'intero
- 5) Determinazione del prezzo base d'asta della quota

Nello specifico:

◇ C.1) *SCelta DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.*

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>13</sup>.

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*<sup>14</sup>, quello *finanziario*<sup>15</sup> e quello dei *costi*<sup>16</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

<sup>13</sup> IVS 2007 – GN.1

<sup>14</sup> Sales comparison approach;

<sup>15</sup> Income capitalisation approach;

<sup>16</sup> Cost approach;

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

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 usati 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, 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.

◆ C.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto<sup>17</sup>.

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*”<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> M. Simonotti nel suo trattato “Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali” (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che “Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili”.” (pag. 184).

<sup>18</sup> CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

Tali aggiustamenti “sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”<sup>19</sup> la cui stima “...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”.<sup>20</sup>

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, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica 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 di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad 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 delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), 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

<sup>19</sup> CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

<sup>20</sup> CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'ambito 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.

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 bene dal quale poi defalcare la cifra necessaria per la sua regolarizzazione, come indicato e quantificato al paragrafo A.3 della presente relazione.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove sono ubicati i beni (foglio 15), per categoria catastale A/2 e per consistenza catastale simile, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono i beni da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a par-

tire dal gennaio 2022 alla data della ricerca (dicembre 2025), per unità immobiliari censite nella categoria catastale citata, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili caratteristiche immobiliari (finiture, impianti, caratteristiche qualitative, ecc.).

Tale ricerca ha avuto esito parzialmente positivo avendo riscontrato nel periodo indicato solo alcuni atti di compravendita, parte dei quali poi scartati perché la tipologia edilizia non corrispondeva a quella del subject e/o il prezzo indicato in atto poneva qualche dubbio di attendibilità.

Sono stati quindi utilizzati due atti che garantiscono una buona affidabilità poiché relativi ad altri appartamenti ubicati nel medesimo fabbricato.

#### I. Comparabile A.

Atto di compravendita rogato dal Dott. Grossi in data 23.02.2024 rep. n. 13191 trascritto a Portoferraio al part. n. 521/24, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in loc. Badisugarello al piano primo formato da tre vani, cottura-soggiorno ed accessori oltre resede e terrazza. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 410.000,00.

#### II. Comparabile B.

Atto di compravendita rogato dal Dott. Grossi in data 19.02.2025 rep. n. 14226 trascritto a Portoferraio al part. n.364/25, avente per oggetto la compravendita di un appartamento posto in loc. Badisugarello al piano terreno formato da

quattro vani, cucina ed accessori oltre resede e terreno. Il prezzo di vendita è stato fissato in €. 390.000,00.

Le caratteristiche individuate, che di seguito andremo ad analizzare, che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (*subject*) sono la data della compravendita, la superficie principale e quelle secondarie, lo stato di conservazione mentre altre caratteristiche che in genere vengono esaminate quali la presenza dell'impianto di riscaldamento, non influiscono sul valore in quanto presenti in tutti gli immobili analizzati.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle 1, 2 e 3 di ciascuna stima):

- Data: Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si è ritenuto che il mercato immobiliare per il segmento immobiliare in analisi (per localizzazione e tipologia immobiliare) abbia subito un deprezzamento ridotto; considerato il periodo piuttosto lungo preso in esame, è stato quindi attribuito un decremento dell' 0,5% annuo<sup>21</sup>.
- Superfici: le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali.
  - Stato di manutenzione: è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del *subject* assumendo un costo di €. 250,00 per mq. di superficie come indicata nella tabel-

<sup>21</sup> Il dato deriva dalla verifica delle quotazioni dell'OMI e di altri listini, per il periodo 1° semestre 2023-1° semestre 2022, ultimi dati pubblicati al momento della stima.

la 2 tenuto conto delle finiture medie presenti; lo stato dei comparabili è stato desunto dalle indicazioni riportate in atto e riferibili soprattutto alla data degli interventi edilizi effettuati sugli stessi.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i due beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella 4 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 (*ved. allegato 11*).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima a lordo delle spese di ripristino è quindi pari alla media matematica dei prezzi corretti dei beni presi a confronto<sup>22</sup> e pari ad €. **224.000,00** circa con arrotondamento (diconsi euro duecentoventiquattromilala/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile, stabilito dalla scrivente con procedimento sostanzialmente 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 L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, determina un valore di €. **2.987,00** circa al metro quadro in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **mq. 75** circa.

<sup>22</sup> Una verifica della bontà della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche è data dal test della divergenza assoluta (*d%*) basato sulla formula matematica  $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) * 100$  e che nella normale prassi si considera superato se il risultato è inferiore al 10% ed ottimo se inferiore al 3%; nel nostro caso il risultato è del 5,08%.

◆ C-3) *DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA*

La quota pignorata al sig. XXX è pari a quota pari a 1/6

La questione non è risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile di una vendita per un realizzo a breve o medio termine.

Per questo motivo, per valutare la quota in oggetto la scrivente ritiene equo un abbattimento percentuale, pari al 10% della quota rispetto quanto stimato per l'intero cui avremo:

➤ valore quota 1/6	
€ (224.000,00:1/6) x 0,90	€ 33.600,00
<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€ 34.000,00</b>

(diconsi euro trentaquattromila/00)

C.4) *DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO*

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame, non dichiarato in forma generica ma derivato da procedimenti derivati da dati perlopiù oggettivi e verificabili.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c., che ancorché riferito alle procedure esecutive

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con una analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

Per la prima ipotesi, il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano questa forbice tra i due valori sono decadute come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

Il Tribunale di Livorno ha pubblicato in data 10.10.2023 delle direttive per gli esperti stimatori da applicarsi nelle procedure esecutive e concorsuali tra le quali viene chiesto di verificare, in prima istanza, la presenza nella costituita Banca Dati dei beni aggiudicati di immobili comparabili, secondo una selezione per elementi di segmentazione del mercato immobiliare; in mancanza di beni direttamente comparabili o di carenza di dati per una verifica statistica della divergenza tra prezzo base d'asta di aggiudicazione e valore di mercato attribuito l'esperto può ricorrere al metodo finanziario.

In questo caso, la verifica fatta sui dati del Comune di Capoliveri , per la categoria catastale residenziale, dimensione media e valutazione fatta con metodologie approvate dagli standard, non ha prodotto alcun risultato , non essendo stata reperita alcuna aggiudicazione di beni con le caratteristiche ed ubicazioni compatibili con il bene oggetto di stima

Si procede quindi alla determinazione del prezzo base d'asta con il metodo finanziario.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contempri già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 3
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì<sup>23</sup>:

<sup>23</sup> Per la variazione di mercato si tiene conto del nuovo rallentamento dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,755% residenziale
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 9%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. e del quesito che si rifà ad esso pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della "*sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*"<sup>24</sup>. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri

---

reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese marzo 2024); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa): nel caso 9

<sup>24</sup> Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima “.. **compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** ...”; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo un deprezzamento del 13,12%, come indicato nella tabella allegata. (*ved. allegato 12*). Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione, è pari a:

⇒ €.	224.000,00 x (1 - 0,1312) =	€.	194.621,71
⇒	spese regolarizzazioni/ripristino	€	20.000,00
⇒	prezzo base d'asta	€.	174.621,71
⇒	<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€</b>	<b>175.000,00</b>
⇒	(diconsi euro centodiecimila/00);		

tutti prezzi da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nelle relative tabelle e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo

*C.5) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DELLA QUOTA*

Tralasciando ripetere quanto già indicato al capitolo precedente , il prezzo base d'asta relativo alla quota pignorata sarà pari a (*ved. allegato 13*).

⇒ €.	34.000,00 x (1 – 0,1312) =	€.	29.540,80
⇒	spese regolarizzazioni/ripristino	€	20.000,00
⇒	prezzo base d'asta	€.	9.540,80
⇒	<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€</b>	<b>9.500,00</b>
⇒	(diconsi euro novemilacinquecento/00);		

La scrivente ritiene opportuno precisare che in i costi di demolizione/ripristino sono stati detratti in via cautelare per intero anche al valore della quota pignorata poiché questi sono da considerarsi in solido tra tutti i comproprietari

◇ D) DIVISIBILITA' DEI BENI

In considerazione della superficie dell'unità immobiliare , e della quota pignorata l'immobile non è divisibile in natura

**LOTTO 2 – TERRENO CON SOVRASTANTE PERGOLATO LOC. BADI-SUGARELLO**

◇ A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

Si tratta, come detto, di un terreno della superficie catastale di mq 121. con sovra-

stante pergolato e manufatto in legno posto nel Comune di Capoliveri località Badisugarello attualmente adibito a parcheggio auto pertinenziale

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Capoliveri nel Foglio XX particella XX qualità pascolo cespugliato di mq. 16 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01 - particella XX qualità seminativo di mq. 5 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01 e particella xxx qualità bosco ceduo di mq. 100 R.D. € 0,02 R.A. € 0,03 (*vedi allegato 1-2*)

Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale dei beni è corretta

Coerenza oggettiva: su detto terreno insiste un manufatto in legno della superficie di circa mq. 12 che secondo il DM 28/98 è suscettibile di censimento al CF, pertanto non sussiste allo stato conformità catastale

L'area confina appartamento confina strada poderale, XXX, s.s.a.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco,

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE:

Le indagini svolte hanno interessato l'identificazione progettuale per la verifica della coerenza del costruito, l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione degli immobili e l'esistenza di vincoli.

◇ A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

Da quanto prodotto dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capoliveri risulta rilasciata

- autorizzazione paesaggistica di cui al prot 4563 del 26.03.2019 (pratica

14/19) per sistemazione area a parcheggio a servizio dell'abitazione( non risulta trascritto alcun atto d'obbligo tra l'abitazione ed il parcheggio) con relativa CILA registrata al prot 5254 del 8.4.2019 con realizzazine di muri di contenimento su tre lati , pergolato/tettoia in legno a carattere precario e removibile delle dimensioni di 14x 3,5 con altezza in gronda pari a2,5 mt con successiva comunicazione di fine lavori depositata il 28.10.2019 prot 15996(vedi allegato 3)

- richiesta di accertamento compatibilità paesaggista in sanatoria registrata al protocollo 10443 del 22.07.2020 (pratica AP 116/20) per istallazione di annesso in legno precario a servizio dell'abitazione esistente ( non risulta trascritto alcun atto d'obbligo tra l'abitazione ed il manufatto) delle dimensioni di 3x 4 mt altezza interna 2,25 per la quale ha fatto seguito rilascio di autorizzazione paesaggistica n° 44/24 in data 29.02.2024 ( espirme parere favorevole a condizione che il manufatto venga schermato con essenze della macchia mediterranea autoctone.”) (vedi allegato 4)

difformità:

La pendenza del pergolato è invertita trispetto all'elaborato progettuale poiché l'altezza lato strada è pari a circa ml 2,75 e lato interno pari a ml 2,56 circa ( quella invece indicata nella CILA sul lato strada è pari a ml 2,50) così come la quota indicata tra i pilastri in legno è diversa da quella rilevata in loco come diversa è la disposizione e numreo degli stessi pilastri, non è indicata la porzione di muretti laterali che curcano verso la strada (vedi allegato 5)

Nell'autorizzazione paesaggistica si indica la presenza di un cannicciato a copertura della pergola mentre allo stato è presente un telo .

Il manufatto in legno che insiste al di sotto del pergolato non presenta schermature con essenze della macchia mediterranea come prescritto nell'autorizzazione paesaggistica

Si rileva inoltre che successivamente al rilascio dell'AP non risulta depositato alcun titolo edilizio in sanatoria

L'eventuale aggiudicatario, dovrà quindi prendere conoscenza di quanto sopra riportato, avendo la possibilità di accedere all'unità immobiliare anche con ausilio di un proprio tecnico di fiducia al fine di valutare la situazione di fatto e l'entità delle difformità rilevate.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle modifiche al pergolato l'aggiudicatario con ausilio di un proprio tecnico, qualora ne ricorrano i presupposti, anche alla luce delle norme vigenti alla data della vendita dell'immobile, salvo ulteriori verifiche dimensionali e strutturali in merito alla fattibilità dell'intervento, e salvo il rilascio delle dovute autorizzazione paesaggistiche, potrà depositare, istanza di sanatoria ai sensi della LR 65/14

Per quanto riguarda invece il manufatto in legno (attualmente dotato di sola autorizzazione paesaggistica) a parere della scrivente questo dovrà essere rimosso

Il costo da sostenere per l'eventuale sanatoria e rimozione del manufatto può essere forfettariamente valutato in € 5.000,00 (importo puramente indicativo)

Si precisa che la verifica urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima si limita

esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione, norme strutturali e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi sia per le pratiche comunali che per altre amministrazioni o Uffici tecnici.

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

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

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà 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.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, 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..

La determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali ulteriori esborsi

#### A.3.2) Inquadramento urbanistico

Gli strumenti urbanistici che regolano l'attività edilizia nel territorio comunale sono in fase di modifica e trasformazione.

Il Comune di Capoliveri ha dato Avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e per il nuovo Piano Operativo con Deliberazione di Giunta comunale n.391 del 16/12/2021, il -Nuovo Piano Strutturale è stato Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/12/2023, pubblicato sul BURT n.52 del 27/12/2023;

L'area è inserita nel Sistema Territoriale di Capoliveri Sub sistema occidentale Utoe di Madonna delle Grazie, Stecchi, Barabarca e Zuccale **Art.163** Ambito del territorio rurale **E3** Aree a prevalente funzione agricola debole, marginale di frangia determinata dalla presenza di aree a di interesse ambientale e paesaggistico (**Art.114.4**) (*vedi allegato generale 3*)

#### A.2.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

Dalla verifica della cartografia comunale riferita alla presenza di vincoli, così come di quella Regionale, il fabbricato non fa parte dei “*Beni architettonici tutelati per Legge*”, di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1089/39) mentre questo è inserito in zona sottoposta alla tutela degli “*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*”, di cui all’art. 136 del D.Lgs. 42/04 (che sostituisce il D.Lgs n° 490/99 ex L. 1497/39), e rientra inoltre tra le “*Aree tutelate per Legge*”, di cui all’art. 142 di detto Decreto..

◇ A.4) *POSIZIONE GIURIDICA.*

La scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili

L’esecutato con atto ricevuto dal Notaio Salvini in data 29.07.2024 rep 5128 trascritto a Portoferraio il 1.08.2024 part 1804 ha costituito vincolo di destinazione a favore della figlia minore fino al ventottesimo anno di età della beneficiaria, e pertanto fino al 12 (dodici) marzo 2042

In particolare, l’esecutato ha riferito che le bombole del gas ubicate nel parcheggio esterno sono a servizio anche dell’altra proprietà

◇ A.5) *STATO DI POSSESSO.*

Al momento del sopralluogo l’immobile risultava utilizzato dall’esecutato (*vedi allegato generale 4*)

Dalle visure eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Livorno non risultano registrati contratti di locazione a carico dell’unità immobiliare. (*ved. allegato generale*)

2).

◇ A.6) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Al momento del sopralluogo all'esterno dell'edificio non era presente la targa che, ai sensi delle norme vigenti (art. 1129 c.c., comma V e VI), indica le generalità e recapiti dell'Amministratore ovvero della persona che svolge funzioni analoghe.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio costituito.

◇ A.7) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro

A.8) PENDENZE GIUDIZIARIE.

Alla data delle visure ipotecarie (vedi sotto) non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

◇ A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

Le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio, con i repertori aggiornati al 16.12.2025, e la relazione notarile in atti ha evidenziato quanto segue:

A.9.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 02.12.1983 part. n°1565 a favore di XX e controXXXt per successione
- TRASCRIZIONE del 16.06.2005 part. n°1130 a favore di XX e contro XXX

per accettazione tacita eredità

- TRASCRIZIONE del 16.06.2005 part. n°1126 a favore di XXX e contro XXXa per compravendita
- TRASCRIZIONE del 06.03.2009 part. n°306 a favore di XXX e contro XXX per successione
- TRASCRIZIONE del 27.07.2009 part. n°1197 a favore dei creditori XX e contro XXX per atto rilascio beni ai creditori
- TRASCRIZIONE del 12.06.2018 part. n°1238 a favore e contro di XXX e contro XXX per compravendita( *vedi allegato 6*)
- TRASCRIZIONE del 01.08.2024 part. n°1804 a favore e contro di XX costituzione vincolo di destinazione ( *a beneficio della figlia minore* )
- TRASCRIZIONE del 18.12.2025 part. n°2793 a favore di XXX e contro XXX per accettazione eredità

La verifica della continuità delle trascrizioni, fino al primo titolo antecedente al ventennio come da sentenza della Cassazione del 11.06.2019 n. 15597, ha dato esito POSITIVO.

A.9.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sul bene nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE** di sequestro conservativo del 21.05.2021 part 1014 a favore di SELIN Srl e contro XXX (*formalità annotata in data di ordinanza di revoca in data 9.12.2021 part 278*)
- **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 24.12.2024 part. n° 2770

a favore di SELIN Srl e contro XXX

I dati indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali ad eccezione della particella XX del foglio XX tuttora intestata a XXXX dante causa di XXX .

In seguito all'emissione del Decreto di Trasferimento, andranno cancellate le seguenti formalità limitatamente alla quota ed ai beni di cui trattasi, già indicate nel capitolo precedente:

- **TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare** del 24.12.2024 part. n° 2770 a favore di SELIN Srl e contro XXX

#### **DESCRIZIONE GENERALE**

Dal sopralluogo effettuato , sono stati ricavati degli elementi , che vengono riportati nei seguenti paragrafi:

- 1) descrizione del bene;
- 2) caratteristiche della zona dove è situato.

Vediamo nel merito di ciascun punto.

##### *B.1) DESCRIZIONE DEL BENE:*

Trattasi di un terreno della superficie catastale di mq. 121 di forma pressoché rettangolare con sovrastante pergolato e manufatto in legno con accesso da uno stradello sterrato

L'area è parzialmente pavimentata in cemento per circa mq. 70 (quella sottostante il pergolato) e delimitata lateralmente da un muro di contenimento , mentre la restante superficie è a bosco

All'interno del muro laterale che delimita l'area sul lato sinistro sono presenti impianti e bombole del gas a servizio del bene di cui al lotto 1 e di altra proprietà. Poiché come già detto allo stato non risulta depositato alcun titolo per l'installazione del manufatto in legno la scrivente limiterà quindi la valutazione alla sola area priva di manufatti.

#### B.2) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene è posto in località Badisugarello, in una zona poco distante dalla spiaggia degli Stecchi, caratterizzata da edifici residenziali sparsi realizzati in epoche diverse e da zone boscate.

I servizi pubblici e di uso pubblico, le attività commerciali, i centri religiosi e sociali, sono limitati al centro di Capoliveri.

#### ◆ **C) STIMA DEI BENI**

Come richiesto dal mandato ricevuto procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta,

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani<sup>25</sup> 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..."*<sup>26</sup> che, come si è visto, in questo caso è triplice.

<sup>25</sup> Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

<sup>26</sup> CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

“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 ...”<sup>27</sup>.

Ed infatti “..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*”<sup>28</sup>.

E’ chiaro 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 soggetti implicati nelle due diverse stime.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione<sup>29</sup> 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’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*

<sup>27</sup> I. Micheli in “Corso di Estimo ” Ed. Calderini pag. 142

<sup>28</sup> G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

<sup>29</sup> *International Valuation Standards*, l’ultima edizione che tratta specificatamente di immobili risale al 2007 (IVS 2007); *European Valuation Standards*, ultima edizione 2020 (EVS 2020); *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* pubblicato da Tecnoborsa, ultima edizione è la quinta (CVI); *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* pubblicate da A.B.I., ultima stesura aprile 2022 (LG ABI).

*un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>30</sup>

Lo stesso concetto, che riprende la descrizione specificata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>31</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella 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.

Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (per gli EVS 2020<sup>32</sup>) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (per il CVI – edizione V<sup>33</sup>) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata<sup>34</sup>, 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*

<sup>30</sup> EVS 2020 - Definizione indicata allo Standard Europeo EVS1.

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> Tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.

<sup>33</sup> Tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13

<sup>34</sup> Appendice A.1 – Punto A.1.4.2

*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 qualsiasi ragione – di vendere ma non le sue modalità; in altre parole 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<sup>35</sup>, ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell’interessato all’acquisto di trattare 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.

Fatte queste precisazioni, per chiarire lo scopo della stima ed il modello di valutazione che il quesito richiede, si procede ad operare con le modalità indicate nei seguenti paragrafi:

- 1) Scelta del procedimento di stima;
- 2) Determinazione del valore di mercato

---

<sup>35</sup> Ad esempio gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

3) Determinazione del prezzo base d'asta

Nello specifico:

◇ C.1) SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>36</sup>.

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*<sup>37</sup>, quello *finanziario*<sup>38</sup> e quello dei *costi*<sup>39</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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

<sup>36</sup> IVS 2007 – GN.1

<sup>37</sup> Sales comparison approach;

<sup>38</sup> Income capitalisation approach;

<sup>39</sup> Cost approach;

(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, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

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 usati 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, 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.

◆ C.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO .

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto<sup>40</sup>.

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”*<sup>41</sup>.

Tali aggiustamenti *“sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari”*<sup>42</sup> la cui stima *“...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima”*.<sup>43</sup>

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

<sup>40</sup> M. Simonotti nel suo trattato “Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali” (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che *“Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili”.*” (pag. 184).

<sup>41</sup> CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

<sup>42</sup> CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

<sup>43</sup> CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica 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 di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad 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 delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), 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 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'ambito 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.

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 giustifi-

cazione 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 bene dal quale poi defalcare la cifra necessaria per la sua regolarizzazione, come indicato e quantificato al paragrafo A.3 della presente relazione.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove sono ubicati i beni (foglio 15), per categoria catastale C/6 o terreni e per consistenza catastale simile, il tutto nella consapevolezza che andando a segmentare il mercato si sarebbero trovate quelle caratteristiche che contraddistinguono i beni da stimare (*subject*).

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal gennaio 2022 alla data della ricerca (dicembre 2025), per unità immobiliari censite nella categoria catastale citata (considerato che di fatto l'area è adibita a parcheggio auto) ed anche relativi a terreni di dimensioni e caratteristiche similari, atteso che tali immobili avrebbero avuto, come detto, gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato), non solo, avrebbero avuto anche simili ca-

ratteristiche immobiliari

Tale ricerca ha avuto esito negativo non avendo riscontrato nel periodo indicato nessun atto di compravendita di beni similari

La valutazione dell'area sarà quindi eseguita attraverso l'applicazione di un rapporto mercantile pari a 0,10 rispetto al valore al mq. di superficie determinato per il bene di cui al lotto 1 (€ 3000,00 circa) ovvero considerando la possibilità di parcheggio di n° 4 posti auto (per una superficie di mq. 70 circa poiché la restante superficie della particella è solo marginale e boschiva), pertanto avremo

mq. 70 a €/mq. 300,00

**€ 21.000,00**

**(diconsi euro ventunomila/00)**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile a lordo delle spese di regolarizzazione, stabilito dalla scrivente con procedimento sostanzialmente multiparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura,

### *C.3) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA*

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame, non dichiarato in forma generica ma derivato da procedimenti derivati da dati perlopiù oggettivi e verificabili.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c., che ancorché riferito alle procedure esecutive

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con una analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

Per la prima ipotesi, il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano questa forbice tra i due valori sono decadute come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

Il Tribunale di Livorno ha pubblicato in data 10.10.2023 delle direttive per gli esperti stimatori da applicarsi nelle procedure esecutive e concorsuali tra le quali viene chiesto di verificare, in prima istanza, la presenza nella costituita Banca Dati dei beni aggiudicati di immobili comparabili, secondo una selezione per elementi di segmentazione del mercato immobiliare; in mancanza di beni direttamente comparabili o di carenza di dati per una verifica statistica della divergenza tra prezzo base d'asta di aggiudicazione e valore di mercato attribuito l'esperto può ricorrere al metodo finanziario.

In questo caso, la verifica fatta sui dati del Comune di Capoliveri , per la categoria catastale residenziale, dimensione media e valutazione fatta con metodologie approvate dagli standard, non ha prodotto alcun risultato , non essendo stata reperita alcuna aggiudicazione di beni con le caratteristiche ed ubicazioni compatibili con il bene oggetto di stima

Si procede quindi alla determinazione del prezzo base d'asta con il metodo finanziario.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi incanti si ritiene che la riduzione operata di base contempra già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 3
- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì<sup>44</sup>:

<sup>44</sup> Per la variazione di mercato si tiene conto del nuovo rallentamento dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato

- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,662
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 3,755% residenziale
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 9%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. e del quesito che si rifà ad esso pongono, tra i compiti dell'esperto, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della *“sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati”*<sup>45</sup>. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri

---

reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese marzo 2024); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa): nel caso 9

<sup>45</sup> Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima “.. **compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** ...”; è facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione percentuale), ecc.

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo un deprezzamento del 13,12%, come indicato nella tabella allegata. (*ved. allegato 7*).

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la regolarizzazione, è pari a:

⇒ € 21.000,00 x (1 - 0,1217) =	€ 18.317,39
⇒ spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.000,00
⇒ prezzo base d'asta	€ 13.317,39
⇒ <b>ed in cifra tonda</b>	<b>€ 13.000,00</b>
⇒ (diconsi euro tredicimila/00);	

tutti prezzi da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nelle relative tabelle e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo

### CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente ha determinato il valore di mercato del lotto 1 (ottenuto mediante metodica di confronto con procedimento del M.C.A.) di tutti i beni caduti nella presente procedura di liquidazione giudiziale, ricavato per analogia ai sensi dell'art. 568, comma II, c.p.c., con le correzioni ivi indicate per stabilire il prezzo base dell'asta ai sensi dell'art. 569, comma III, c.p.c. e nello specifico:

#### LOTTO 1

Valore di mercato piena proprietà: **€. 224.000,00**

Prezzo base d'asta piena proprietà con riduzioni : **€.175.000,00**

Valore di mercato della quota di 1/6: **€. 34.000,00**

Prezzo base d'asta quota 1/6 con riduzioni : **€.9.500,00**

#### LOTTO 2

Valore di mercato piena proprietà: **€. 21.000,00**

Prezzo base d'asta piena proprietà con riduzioni : **€.13.000,00**

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente,

che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del “*Capitolo 19 – Codice Deontologico del Valutatore*” del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell’appendice A, punto A.1 della norma UNI 11612:2015, come insiti nel mandato.

Livorno, 18 dicembre 2025

l’esperto stimatore

Allegati generali

- 1) quesito GdE
- 2) visura Agenzia delle Entrate
- 3) CDU
- 4) dichiarazione dell’occupante

Allegati particolari lotto 1

1. estratto di mappa catastale
2. visura catastale
3. copia planimetrie catastali
4. comunicazione irreperibilità pratiche
5. copia CE 1982
6. copia DIA 2009
7. copia SCIA 2013

8. copia AP 113/20
9. elaborato grafico indicativo stato di fatto
10. tabella valutazione MCA
11. tabella calcolo prezzo base d'asta dell'intero
12. tabella calcolo prezzo base d'asta della quota

13. documentazione fotografica

Allegati particolari lotto 2

1. estratto di mappa catastale
2. visura catastale
3. copia AP 56/19
4. copia AP 116/20
5. elaborato grafico indicativo stato di fatto