

STUDIO TECNICO

Geom. Andrea Falai

57125 LIVORNO

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

e-mail: geomfalai@gmail.com

TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Emilia GRASSI

%%%%%%%%%%%%%% ♦ %%%%%%%%%%%%%%%

Esecuzione Immobiliare n° 279/2017

- promossa da: **xxxx**

- contro: **xxxx**.

- esperto stimatore: **Geom. Andrea FALAI**

- Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**

%%%%%%%%%%%%%% ♦ %%%%%%%%%%%%%%%

LOTTO 1

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo, di proprietà della EDILELBA srl, con sovrastanti annessi sito in **Comune di Rio Nell'Elba (LI), Località La Chiusa snc**, della superficie catastale complessiva di **Mq. 4.050,00**.

1) continuità trascrizioni.

Part. 1.507 Ord. 2.316 del 29/07/2006

Scrittura privata autenticata dal notaio **Maurizio XXXX** in data **20/07/2006**, Rep. n° **78.626**, Racc. n° **10.086**, registrato a Portoferraio il **28/07/2006** al n° **431**, Serie **1T**, con il quale **XXXX** e **MUTI XXXX** vendevano alla **EDILELBA Srl** il seguente bene immobile: porzioni immobiliari poste in Comune di Rio nell'Elba (LI), Loc. La Chiusa e precisamente:

a) appezzamento di terreno ricompreso parte in "Aree Agricole di Inte-

resse paesaggistico” e parte in “Monumenti” della superficie catastale di Ha. 0.40.50, con sovrastanti due fabbricati rurali in muratura e due annessi agricoli, identificato nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 12, Part. 105, Seminativo di Ha. 0.27.80, Cl. 3[^], R.D. €. 3,59, R.A. €. 2,73; Part. 706, Vigneto di Ha. 0.12.70, Cl. 3[^], R.D. €. 1,64, R.A. €. 2,95;

b) appezzamenti di terreno ricompresi parte in “Aree Agricole di Interesse paesaggistico” e parte in “Aree Agricole Ordinarie” della superficie catastale di Ha. 0.27.20, identificati nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 12, Part. 9, Pascolo di Ha. 0.10.60, Cl. Unica, R.D. €. 0,66, R.A. €. 0,55; Part. 10, Vigneto di Ha. 0.01.70, Cl. 3[^], R.D. €. 0,22, R.A. €. 0,40; Part. 104, Vigneto di Ha. 0.08.10, Cl. 3[^], R.D. €. 1,05, R.A. €. 1,88; Part. 703, Vigneto di Ha. 0.06.80, Cl. 3[^], R.D. €. 0,88, R.A. €. 1,58.

Provenienza: per i terreni di cui al punto a) per successione di XXXX , giusta denuncia n° 79, Vol. 165, trascritta al n° 53, Vol. 231 del 09/04/1964; per i terreni di cui al punto b) per successione in rettifica di XXXX n° 11, Vol. 252, trascritta al Part. 1.397 del 12/11/1996.

Part. 245 Ord. 340 del 12/02/2018

Accettazione tacita dell'eredità di XXXX da parte di XXXX e XXXX , sui beni di cui alla presente, identificati con i dati catastali pregressi.

Si dichiara la continuità delle trascrizioni.

2) esistenza di eventuali abusi edilizi.

Per come indicato nel precipuo paragrafo, non è stato possibile accertare la regolarità edilizia dei manufatti presenti sul terreno.

Non è possibile fornire una datazione certa di realizzazione dei mesi.

3) cause ostative alla vendita.

Nessuna.

4) valore di stima.

Valore di mercato: €. 13.800,00

Valore a base d'asta: €. 11.900,00

5) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti annessi sito in **Comune di Rio Nell'Elba (LI), Località La Chiusa snc**, della superficie catastale complessiva di **Mq. 4.050,00**.

Allo stesso si giunge passando da Via Zimbelli o dalla S.P. 33, percorrendo la strada sterrata che costeggia il cimitero.

Detto appezzamento, debitamente recintato, si presenta con giacitura a forte acclive, con terrazzamenti e coltivato a vigneto, con presenza di colture ortive, olivi, alberi da frutta (peschi, ciliegi, etc.), piante ornamentali, etc..

Sono presenti alcuni manufatti, così distinguibili:

- 1)** forno in muratura, con copertura in laterizio, della superficie di Mq. 4,12;
- 2)** magazzino in muratura, con copertura in marsigliesi e infisso in legno, della superficie di Mq. 11,37;
- 3)** manufatto prefabbricato in lamiera, della superficie di Mq. 13,83;
- 4)** conigliera in muratura della superficie di Mq. 11,13.

Su detto terreno esistono anche due cisterne, che vengono indicate

per completezza di descrizione, in quanto non costituenti volumetria che comporti un valore proprio.

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

L'appezzamento di terreno in oggetto è costituito da più particelle, così distinte al Foglio **12** del Catasto Terreni del Comune di Rio:

- Part. **1024** (derivata dalla Part. 105), **Seminativo**, Cl. **3[^]**, **Mq. 2.190**, R.D. **€. 2,83**, R.A. **€. 2,15**;

- Part. **1026** (derivata dalla Part. 706), **Vigneto**, Cl. **3[^]**, **Mq. 1.014**, R.D. **€. 1,31**, R.A. **€. 2,36**;

- Part. **1028** (comprendente le originarie Partt. 1025 e 1027), **Ente Urbano**, **Mq. 846**.

Inoltre i manufatti sovrastanti alla Part. **1028** sono così distinti al Foglio **12** del Catasto Fabbricati del Comune di Rio;

- Part. **1028**, Sub. **602**, Cat. **C/2**, Cl. **6[^]**, Mq. **10**, R.C. **€. 32,54**;

- Part. **1028**, Sub. **603**, Cat. **C/2**, Cl. **5[^]**, Mq. **13**, R.C. **€. 36,26**;

- Part. **1028**, Sub. **601**, **Bene Comune Non Censibile** (area a comune).

L'intestazione catastale è coerente e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

%%%%%%%%% ♦ %%%%%%%%%%

SOMMARIO

A) Descrizione dei luoghi;

B) Descrizione catastale;

C) Ricerche al Servizio di Pubblicità Immobiliare;

D) Descrizione urbanistica;

E) Descrizione del metodo di stima;

F) Stima del bene;

G) Conclusioni.

%%%%%%%%%%%%% ◆ %%%%%%%%%%%%%%

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **789** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **71** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che con Decreto del **20/02/2018** (all. n° **01**) la S.V. Ill.ma nominava il **Geom. XXXX** quale Esperto stimatore;

- che lo stesso in data **02/04/2019** chiedeva la revoca dell'incarico (all. n° **02**);

- che, pertanto, con Decreto del **18/04/2019** (all. n° **03**) veniva nominato il sottoscritto quale Esperto stimatore, per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto;

- che in data **03/10/2019** il sottoscritto prestava il Giuramento di rito (all. n° **04**);

- che con istanza del **16/10/2019** (all. n° **05**) il sottoscritto richiedeva al Tribunale di Livorno l'eventuale presenza di procedimenti giudiziari civili in corso;

- che in data **17/10/2019** (all. n° **06**) il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Portoferraio la verifica dell'eventuale presenza di contratti di locazione/comodato interessanti l'immobile in esame;

- che in data **17/10/2019** (all. n° **07**) il sottoscritto richiedeva

all'Agenzia delle Entrate di Livorno la verifica dell'eventuale presenza di contratti di locazione/comodato interessanti l'immobile in esame;

- che con e-mail del **23/10/2019** (all. n° **8**) il sottoscritto richiedeva al notaio XXXX la copia di uno degli atti inerenti agli immobili di cui alla presente;

- che con e-mail del **29/10/2019** (all. n° **9**) lo Studio XXXX comunicava che detta copia era a disposizione;

- che con e-mail del **15/11/2019** (all. n° **10**) il sottoscritto faceva richiesta all'Avv. XXXX della copia integrale della perizia a suo tempo depositata dall'Arch. XXXX, indicata in atti e solo parziale;

- che con e-mail del **20/11/2019** (all. n° **11**) l'Avv. XXXXX comunicava di non avere altra documentazione in suo possesso oltre a quella già depositata;

- che in data **05/11/2019** il sottoscritto si recava presso il Servizio di Pubblicità di Portoferraio per i necessari accertamenti, ritirando inoltre la copia richiesta alla studio XXXX , così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **12**), trasmesso con e-mail del **16/11/2019** (all. n° **13**) all'Istituto Vendite Giudiziarie;

- che in data **21/11/2019** (all. n° **14**) il sottoscritto inviava richiesta di accesso agli atti al Comune di RIO, nonché del Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n° **15**);

- che in data **11/12/2019** la Cancelleria Civile del Tribunale di Livorno inviava comunicazione in merito alla sussistenza di procedimenti giudiziari nei confronti degli esecutati, risultati negativi (all. n° **16**);

- che con Disposto del **16/01/2020** (all. n° **17**) la S.V. Ill.ma rinviava al

05/03/2020;

- che lo scrivente, dietro colloquio diretto con il preposto funzionario del Comune di RIO, con e-mail del **21/01/2020** (all. n° **18**), concordava accesso per il **05/02/2020**;

- che con e-mail del **21/01/2020** (all. n° **19**) il sottoscritto comunicava all'I.V.G. quanto sopra, richiedendo se poteva essere effettuato il sopralluogo sui beni staggiti in pari data;

- che nella data fissata veniva effettuato sia l'accesso agli atti, presso il Comune di RIO ed il sopralluogo di rito, provvedendo a consegnare al Custode la cecklist ed effettuando le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico;

- che all'atto di detto sopralluogo il sottoscritto riscontrava alcune difformità nell'immobile di cui al Lotto 2, come riportato nel relativo verbale (all. n° **20**);

- che in pari data il Custode compilava il proprio verbale di primo accesso (all. n° **21**), consegnato con e-mail del **07/02/2020** (all. n° **22**);

- che con e-mail del **10/02/2020** (all. n° **23**) il sottoscritto trasmetteva al Custode il verbale di sopralluogo;

- che in data **18/02/2020** il Custode trasmetteva la Relazione di Rico gnizione al Tribunale di Livorno (all. n° **24**);

- che con istanza del **25/02/2020** il sottoscritto esponeva alla S.V. III.ma le problematiche riscontrate durante il sopralluogo, per ambedue i Lotti, richiedendo una proroga (all. n° **25**);

- che, viste le risultanze del sopralluogo effettuato, si è reso necessario implementare gli accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Im-

mobiliare di Portoferraio, effettuati in data **25/02/2020**, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **26**);

- che con e-mail del **26/02/2020** (all. n° **27**) lo scrivente comunicava al Custode di non aver riscontrato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio la proprietà indicata dall'esecutato;

- che con Disposto del **27/02/2020** (all. n° **28**) la S.V. Ill.ma concedeva la proroga richiesta, rinviando al **04/06/2020**;

- che con istanza del **16/03/2020** (all. n° **29**) il sottoscritto informava la S.V. Ill.ma della discrasia esistente tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento trascritto (per ambedue i Lotti), nonché della mancanza di pratiche edilizie pertinenti, etc., tanto da dover implementare ulteriormente le ricerche effettuate, richiedendo una ulteriore proroga, concessa con Disposto del **24/03/2020** (all. n° **30**);

- che con e-mail del **16/04/2020** (all. n° **31**) lo scrivente richiedeva al Custode un aggiornamento in merito alla e-mail del **26/02/2020**;

- che con e-mail del **24/04/2020** (all. n° **32**) l'Agenzia delle Entrate inviava quanto richiesto dal sottoscritto, che sarà allegato nel corpo della presente ove necessario;

- che in data **21/09/2020** il Custode trasmetteva la Relazione di Rico gnizione al Tribunale di Livorno (all. n° **33**);

- che con Disposto del **01/10/2020** (all. n° **34**) la S.V. Ill.ma rinviava la procedura al **12/11/2020**, sospendendo le attività peritali e chiedendo il deposito delle istanze di liquidazione;

- che in data **06/10/2020** il sottoscritto depositava presso il Tribunale di Livorno gli elaborati prodotti (all. n° **35**);

- che con Provvedimento del **12/11/2020** la S.V. Ill.ma disponeva il proseguimento delle operazioni peritali, rinviando al **04/03/2021** (all. n° **36**);

- che con e-mail del **18/01/2021** lo scrivente richiedeva al Custode un aggiornamento in merito a quanto richiesto con le precedenti di cui sopra, in quanto disattese (all. n° **37**);

- che con Provvedimento del **03/03/2021** la S.V. Ill.ma, visto che il Lotto 2 costituiva abitazione principale del debitore, disponeva rinvio al **30/09/2021** (all. n° **38**);

- che in data **22/03/2021** il Custode trasmetteva la Relazione di Rico- gnizione al Tribunale di Livorno (all. n° **39**);

- che con istanza del **12/07/2021**, visto il precedente Provvedimento, il sottoscritto doveva giocoforza richiedere una proroga (all. n° **40**), ac- colta con Provvedimento del **28/08/2022** (all. n° **41**), rinviando al **02/12/2021**;

- che con istanza del **30/11/2021** il sottoscritto relazionava alla S.V. Ill.ma, evidenziando le problematiche rilevate, ed in particolar modo la mancanza di un accampionamento per gli immobili compresi nel Lotto 1, nonché le difformità catastali ed edilizie di quelli del Lotto 2, con i- noltre interessenza con proprietà di terzi, richiedendo disposizioni in merito (all. n° **42**);

- che con e-mail del **01/12/2021** (all. n° **43**) l'avv. XXXX prendeva atto di quanto relazionato sulle problematiche riguardanti i beni staggiti, precisando di voler esaminare le criticità della situazione;

- che con e-mail del **01/12/2021** (all. n° **44**) il sottoscritto precisava

alcuni aspetti della questione;

- che in occasione dell'Udienza del **02/12/2021** il Creditore Procedente richiedeva rinvio per esaminare la situazione, tanto che veniva disposto rinvio al **10/02/2022**, così per riportato nel relativo verbale (all. n° **45**);

- che in data **16/12/2021** la S.V. Ill.ma vistava per gli atti la nota del 30/11/2021 (all. n° **46**);

- che con Provvedimento del **02/02/2022** la S.V. Ill.ma Disponeva che l'Udienza fissata fosse effettuata con Trattazione scritta (all. n° **47**);

- che in occasione dell'Udienza del **10/02/2022**, visti i preverbali depositati dalle Parti, la S.V. Ill.ma invitava lo scrivente a procedere nelle operazioni di stima e rinviava al **05/05/2022**, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **48**);

- che con istanza del **22/04/2022** il sottoscritto faceva presente alla S.V. Ill.ma che la documentazione depositata dal Creditore procedente non entrava nel merito di quanto esposto in merito alla proprietà degli immobili di cui al Lotto 2, richiedendo inoltre l'autorizzazione alla redazione di un accampionamento per quelli del Lotto 1, in maniera da ottenere degli identificativi catastali (all. n° **49**);

-che con istanza del **22/04/2022** (all. n° **50**) il sottoscritto, vista anche la documentazione depositata dal Creditore procedente, relazionava in merito alla particolare situazione ipocatastale dei beni di cui al Lotto 2, che poteva creare problematiche alla procedura ed incidere sulla stima, chiedendo quindi di aprire una discussione in merito in occasione della prossima udienza;

- che con Provvedimento del **02/05/2022** (all. n° **51**) veniva disposto rinvio al **17/05/2022**;
- che in detta occasione si apriva ampia discussione in merito ai beni di cui al Lotto 2, per i quali veniva disposto che il Creditore procedente valutasse la possibilità di una rinuncia, mentre per quelli di cui al presente Lotto veniva autorizzato il relativo accampionamento, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **52**);
- che con e-mail e raccomandata del **25/05/2022** (all. n° **53**) il sottoscritto convocava sopralluogo per i beni di cui al presente per il giorno **06/06/2022**;
- che nella data fissata veniva effettuato il sopralluogo sul posto, effettuando le necessarie misurazioni ed un rilievo fotografico, necessari sia per il disposto accampionamento che per la stima, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **54**);
- che, visto il preverbale depositato dal legale del Creditore procedente, con Disposto del **16/06/2022** (all. n° **55**) la S.V. Ill.ma fissava udienza per il **28/06/2022**, convocando lo scrivente;
- che con istanza del **21/06/2022** (all. n° **56**) il sottoscritto chiedeva di poter anticipare alle ore 9,00 la fissata Udienza, in quanto convocato per altra C.T.U. della Corte di Appello di Firenze, accolta con Disposto del **22/06/2022** (all. n° **57**);
- che in detta occasione nessuno compariva, tanto che lo scrivente veniva autorizzato ad allontanarsi, rinviando al **20/09/2022**, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **58**);
- che in occasione illegale del Creditore procedente si riportava alle



proprie note depositate e lo scrivente, sulla base delle note già depositate, riepilogava la situazione particolare dei beni di cui al Lotto 2;

- che la S.V. Ill.ma invitava il Creditore procedente a valutare la possibilità di una riduzione del pignoramento, rinviando al **10/11/2022**;

- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale (all. n° **59**);

- che in occasione della fissata Udienza, dopo ampia discussione, la S.V. Ill.ma autorizzava anche l'accampionamento dei beni di cui al Lotto 2 e la firma dei necessari elaborati catastali, rinviando al **09/03/2023**, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **60**);

- che lo scrivente non riusciva a completare il tutto per il termine fissato (per alcune problematiche catastali), tanto che in occasione della prevista Udienza veniva disposto rinvio al **11/05/2023**, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **61**);

- che in data **14/04/2023** (all. n° **62**) lo scrivente depositava l'accampionamento dei beni di cui al presente Lotto;

- che con nota del **14/04/2023** (all. n° **63**) lo scrivente informava la S.V. Ill.ma del momentaneo rifiuto da parte dell'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali di accettare l'accampionamento dei beni di cui al Lotto 2, riservandosi di aggiornare nel proseguo, una volta definito il tutto;

- che il sottoscritto proseguiva quindi il proprio operato per il presente Lotto.

Visto l'esito degli accertamenti effettuati;

- l'esito dei sopralluoghi effettuati;

- la documentazione in atti;

- la documentazione reperita;

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

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

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

Considerato che il quesito posto è il seguente:

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

1) prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, Il Comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e in particolare:

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

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Terri-

torio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

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

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

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

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di



contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 C.C., III Comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

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

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

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

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché

l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistono abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

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

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

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



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

3) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

***a)** l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;*

***b)** le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;*

***c)** i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*

***d)** le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. C.c.;*

***e)** che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;*

***f)** che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;*



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

5) a precisare se:

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

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

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

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

AUTORIZZA

L'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti, o del condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla Legge 31.12.1996 n° 675 sulla "Tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di resi-

denza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore e-secutato;

- *ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla as-segnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;*
- *ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventuali copia dei relativi atti.*
- *a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre dati superfi-ciari e le caratteristiche, utili a determinare differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il pro-cedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valuta-zione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);*
- *ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo per eventuali danni a persone e/o co-se ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;*
- *ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.*
- *a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.*

Per quanto sopra premess, visto e considerato lo sottoscritto e-

sponde alla S.V. Ill.ma quanto appresso.

A) DESCRIZIONE DEI LUOGHI –

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, di proprietà della EDILELBA srl, con sovrastanti annessi sito in **Comune di Rio Nell'Elba (LI), Località La Chiusa snc**, della superficie catastale complessiva di **Mq. 4.050,00**, la cui posizione è meglio visibile nell'allegata foto aerea (all. n° **64**).

Allo stesso si giunge passando da Via Zimbelli o dalla S.P. 33, percorrendo la strada sterrata che costeggia il cimitero.

Detto appezzamento si presenta con giacitura a forte acclive, con terrazzamenti e coltivato a vigneto, con presenza di colture ortive, olivi, alberi da frutta (peschi, ciliegi, etc.), piante ornamentali, etc..

Lo stesso si presenta debitamente recintato.

Sono presenti alcuni manufatti, così distinguibili:

- 1)** forno in muratura, con copertura in laterizio, della superficie di Mq. 4,12;
- 2)** magazzino in muratura, con copertura in marsigliesi e infisso in legno, della superficie di Mq. 11,37;
- 3)** manufatto prefabbricato in lamiera, della superficie di Mq. 13,83;
- 4)** conigliera in muratura della superficie di Mq. 11,13.

Su detto terreno esistono anche due cisterne, che vengono indicate per completezza di descrizione, in quanto non costituenti volumetria che comporti un valore proprio.

Si precisa che il quesito non prevede la verifica dei confini.

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



Quanto sopra è meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° 65) ed elaborato grafico (all. n° 66).

Come rilevabile dall'allegato certificato dell'Agenzia delle Entrate (all. n° 67) l'immobile in oggetto non è interessato da contratti di locazione e/o comodato.

L'immobile in oggetto è da considerarsi libero nel suo essere, in quanto utilizzato dall'esecutato.

B) DESCRIZIONE CATASTALE -

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

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

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

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.

L'appezzamento di terreno in oggetto è costituito da più particelle, così distinte al Foglio **12** del Catasto Terreni del Comune di Rio:



- Part. **1024** (derivata dalla Part. 105), **Seminativo**, Cl. 3[^], **Mq. 2.190**, R.D. **€. 2,83**, R.A. **€. 2,15**, come meglio visibile nell'allegata visura storica (all. n° **68**);

- Part. **1026** (derivata dalla Part. 706), **Vigneto**, Cl. 3[^], **Mq. 1.014**, R.D. **€. 1,31**, R.A. **€. 2,36**, come meglio visibile nell'allegata visura storica (all. n° **69**);

- Part. **1028** (comprendente le originarie Partt. 1025 e 1027), **Ente Urbano**, **Mq. 846**, come meglio visibile nell'allegata visura storica (all. n° **70**).

Inoltre i manufatti sovrastanti alla Part. **1028** sono così distinti al Foglio **12** del Catasto Fabbricati del Comune di Rio;

- Part. **1028**, Sub. **602**, Cat. **C/2**, Cl. 6[^], Mq. **10**, R.C. **€. 32,54**, come meglio visibile negli allegati visura storica (all. n° **71**) e planimetria catastale (all. n° **72**), che è conforme allo stato di fatto;

- Part. **1028**, Sub. **603**, Cat. **C/2**, Cl. 5[^], Mq. **13**, R.C. **€. 36,26**, come meglio visibile negli allegati visura storica (all. n° **73**) e planimetria catastale (all. n° **74**), che è conforme allo stato di fatto;

- Part. **1028**, Sub. **601**, **Bene Comune Non Censibile** (area a comune), come meglio visibile negli allegati visura storica (all. n° **75**).

L'intestazione catastale è coerente

Alla presente si allegano inoltre:

- estratto di mappa (all. n° **76**);

- elaborato planimetrico (all. n° **77**);

- Geosit (all. n° **78**).

Lo scrivente precisa che le due cisterne presenti sul terreno sono ri-

portate sulla mappa del Catasto Terreni, ma non costituiscono immobile che determini una rendita per il Catasto Fabbricati.

Dal che la mera indicazione, per correttezza grafica, nell'accampionamento redatto dallo scrivente per una delle stesse, perché limitrofa ad altri manufatti.

Per l'altra cisterna, posta in allocazione più lontana, non è stato redatto un suo precipuo accampionamento al Catasto Fabbricati in quanto non costituente unità immobiliare funzionale e da sola produttrice di reddito, tanto da poterlo evitare per contenimento dei costi.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, 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..

C) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-

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

di analizzare:

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

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito come di seguito esposto (fermo restando quanto di pertinenza dei capitoli precedenti).

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio per un'opportuna verifica di aggiornamento, anche se in atti presente relazione notarile, alla quale fare comunque pieno riferimento, reiterata per risalire indietro nel tempo per la verifica su ulteriori nominativi, necessaria per la ricerca delle pratiche edilizie, dalle quali è scaturito quanto segue.

Alla presente si allegano le stampe delle ispezioni effettuate sui Repertori meccanizzati (all. n° **79**), le cui risultanze vengono di seguito riportate.

- TRASCRIZIONI**Part. 1.507 Ord. 2.316 del 29/07/2006**

Scrittura privata autenticata dal notaio **XXXX** in data **20/07/2006**, Rep. n° **78.626**, Racc. n° **10.086**, registrato a Portoferraio il **28/07/2006** al n° **431**, Serie **1T**, con il quale **XXXX** e **XXXX** vendevano alla **XXXXXX** il seguente bene immobile: porzioni immobiliari poste in Comune di Rio nell'Elba (LI), Loc. La Chiusa e precisamente:

a) appezzamento di terreno ricompreso parte in "Aree Agricole di Interesse paesaggistico" e parte in "Monumenti" della superficie catastale di Ha. 0.40.50, con sovrastanti due fabbricati rurali in muratura e due annessi agricoli, identificato nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 12, Part. 105, Seminativo di Ha. 0.27.80, Cl. 3[^], R.D. €. 3,59, R.A. €. 2,73; Part. 706, Vigneto di Ha. 0.12.70, Cl. 3[^], R.D. €. 1,64, R.A. €. 2,95;

b) appezzamenti di terreno ricompresi parte in "Aree Agricole di Interesse paesaggistico" e parte in "Aree Agricole Ordinarie" della superficie catastale di Ha. 0.27.20, identificati nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 12, Part. 9, Pascolo di Ha. 0.10.60, Cl. Unica, R.D. €. 0,66, R.A. €. 0,55; Part. 10, Vigneto di Ha. 0.01.70, Cl. 3[^], R.D. €. 0,22, R.A. €. 0,40; Part. 104, Vigneto di Ha. 0.08.10, Cl. 3[^], R.D. €. 1,05, R.A. €. 1,88; Part. 703, Vigneto di Ha. 0.06.80, Cl. 3[^], R.D. €. 0,88, R.A. €. 1,58.

Provenienza: per i terreni di cui al punto a) per successione di **XXXX**, giusta denuncia n° 79, Vol. 165, trascritta al n° 53, Vol. 231 del 09/04/1964; per i terreni di cui al punto b) per successione in rettifica



di XXXX n° 11, Vol. 252, trascritta al Part. 1.397 del 12/11/1996.

Alla presente si allegano la copia di detta scrittura privata (all. n° 80)
e la relativa nota di trascrizione (all. n° 81).

Part. 245 Ord. 340 del 12/02/2018

Accettazione tacita dell'eredità di XXXX da parte di XXXX e XXXX ,
sui beni di cui alla presente, identificati con i dati catastali pregressi.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 82).

Part. 1.885 Ord. 2.604 del 11/10/2017

Pignoramento immobiliare a favore del XXXX, con sede in Milano,
C.F. XXXXX, e contro la XXXX, limitatamente ai beni oggetto della
presente.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 83).

**Come rilevabile dalle trascrizioni sopra riportate, se ne dichiara
la continuità.**

Nel rogito di provenienza non vi sono indicazioni in merito alla parte
edilizia degli immobili.

Per il nominativo in oggetto non risultano procedimenti civili penden-
ti, come da certificato del Tribunale di Livorno (all. n° 84).

- ISCRIZIONI -

Part. 453 Ord. 2.317 del 29/07/2006

Iscrizione di ipoteca volontaria per mutuo fondiario per **€. 700.000,00** a
favore della XXXX, con sede in Lucca, C.F. XXXX, e contro XXXX e
XXXX, limitatamente al nominativo ed ai beni di cui alla presente (indi-
cati con i dati catastali pregressi).

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° 85).

Part. 327 Ord. 1.643 del 20/07/2009

Iscrizione di ipoteca legale per **€. 43.227,74** a favore della XXXX, con sede in Roma, C.F. XXXX, e contro XXXXX, limitatamente ai terreni di cui alla presente.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **86**).

Part. 341 Ord. 2.350 del 18/11/2015

Iscrizione di ipoteca legale per **€. 954.425,86** a favore della XXXXX, con sede in Roma, C.F. XXXX, e contro XXXX, limitatamente ai terreni oggetto della presente.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **87**).

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati/terreni (o attigui), anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

D) DESCRIZIONE URBANISTICA –

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

- analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica);
- analisi dei documenti edilizi (nulla osta, licenza o concessione,

permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità);

- analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche;
- analisi della documentazione *ante* 1967;
- verifica delle tavole progettuali;
- incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali.

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

Lo scrivente aveva già effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rio, in occasione dei primi accertamenti preliminari, ma senza alcun esito.

Vista la sospensione della procedura e la successiva ripresa, lo scrivente in data **26/04/2023** (all. n° **88**) ha depositata istanza di accesso agli atti per la verifica della presenza di pratiche edilizie e/o di condono per i manufatti sopra descritti.

Successivamente lo scrivente è stato contattato dal tecnico comunale, che ha reso noto la variazione dello stampato necessario, richiedendo una nuova compilazione ed un nuovo invio, effettuato in **10/05/2023** (all. n° **89**).

Dietro accordo telefonico in data **31/05/2023** è stato effettuato il relativo accesso al Comune, verificando di concerto con il funzionario le ricerche che lo stesso aveva già effettuato.

Dal doppio esame, nonchè congiunto, è scaturito che non sono reperibili pratiche edilizie e/o di condono interessanti i manufatti presenti

sul posto, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **90**).

Pertanto, con e-mail del **07/06/2023** (all. n° **91**) il Comune ha rilasciato apposita certificazione della mancata reperibilità di qualsiasi documentazione.

Dato che i manufatti sul posto (a parte la baracca in lamiera) sono di vecchissima costruzione, lo scrivente ha ricercato la mappa di impianto del 1939 (all. n° **92**), di cui si allega stralcio, ma nella stessa non vi è alcuna rappresentazione degli stessi.

Pertanto, detti manufatti sono di epoca successiva, ancorchè molto indietro nel tempo, senza poter però determinare una datazione certa, visto anche che nell'atto di acquisto gli stessi non sono menzionati.

Si deve precisare inoltre che non vi era necessità di chiedere alcuna autorizzazione per la realizzazione di detti manufatti se costruiti prima del 1967 fuori dal centro abitato (posizione del caso in esame, oltretutto territorio rurale), oppure se antecedenti al 1942, nel caso in cui non sussistesse disciplina comunale che disponesse l'obbligo autorizzativo più percettivo.

Dalla visione della tipologia costruttiva è ipotizzabile che detti manufatti potrebbero essere stati realizzati antecedentemente al 1967, ad eccezione ovviamente della baracca in lamiera e del forno.

Ma, visto quanto sopra, non è possibile accertare e/o definire una regolarità edilizia, visto anche che l'introduzione in mappa degli stessi, a cura di altro tecnico, è abbastanza recente.

Essendo i manufatti sotto alberature, gli stessi non sono visibili nelle foto aeree del Castore della Regione Toscana, che potevano magari

fornire una qualche datazione.

Unica possibilità sarebbe il recarsi direttamente presso la Regione e all'I.G.M. a Firenze, in maniera da visionare direttamente i fotogrammi e verificare se vi fossero rappresentazioni con volo obliquo da poter sfruttare.

Ma, per quesito e per incarico, lo scrivente non ha questa possibilità, che dovrà essere demandata eventualmente ad apposito tecnico a cura del futuro aggiudicatario.

Si deve poi considerare la zonizzazione di Piano (all. n° **93**), oggi in salvaguardia, che limita molto la possibilità di una eventuale sanatoria.

Ma una eventuale sanatoria o la possibilità di definire il tutto come esistente, potrà avvenire solamente dietro più specifici accertamenti e concertazione con il Comune, il cui esito non è prevedibile dallo scrivente, che non può sostituirsi all'Amministrazione.

Pertanto, lo scrivente, viste anche le limitate dimensioni dei manufatti e la scarsa valenza degli stessi, nonché per maggior garanzia del futuro aggiudicatario, nella futura stima, non potrà fare altro che non comprenderli.

Questo perché il costo di una eventuale sanatoria o di una parziale rimessa in pristino, sarà compensato dal valore di quanto potrà rimanere in essere.

Quindi verrà stimato il mero valore del terreno agricolo.

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.



cato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

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

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

In relazione alle verifiche di sanabilità e/o accertamento di esistenza, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – il sottoscritto deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

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

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA -

Come previsto lo sottoscritto procederà alla determinazione del "valore di mercato" e del "valore di base d'asta" dei beni in esame, però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

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

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

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

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente com-

parare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto:

- quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione);
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;
- le valutazioni sul bene da parte del partecipante all'asta sono limitate a quanto indicato nell'elaborato dell'esperto stimatore, senza che sia possibile, per il poco tempo a disposizione, eventuali approfondimenti ritenuti magari dallo stesso necessari per il suo intendimento;
- che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- incertezza sul prezzo finale, in dipendenza del numero degli eventuali partecipanti all'esperimento d'asta;
- esborso del prezzo totale in un tempo limitato;
- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore ri-

spetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);

- dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto stimatore;

- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);

- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori su indicati, visto anche che previsto per norma.

Per dovere di esposizione però lo sottoscritto ritiene doveroso precisare che comunque ambedue i valori possono considerarsi validi, per il concetto di " **tolleranza estimale** ", ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere **Roberto M. Brioli** - " **Rivista del Consulente Tecnico** " – Mag-

gioli Editore – n° 3/95; G. Ribaudo – “ **Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima** “ – Rivista Genio Rurale – n° 10/67; Famularo – “ **Lezioni di estimo civile e rurale** “ – Pag. 45 - Edizioni Italiane – Roma – 1945- etc.).

Valore di mercato

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

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ indicano il “principio dello scopo”, che in questo caso è quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

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

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal “ Codice delle Valutazioni Immobiliari ”³.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “ linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia dell'esposizioni creditizie ”⁴ che riprende la circolare n° 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa all'esposizioni garantite da un'ipoteca su

un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè ***“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione”***.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

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

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli **I.V.S.** sono tre, il metodo del confronto di mercato⁶, quello finanziario⁷ e quello dei costi⁸, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immo-

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

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

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

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



valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non potrebbe che essere il *metodo del confronto di mercato*.

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

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

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica.

Pertanto, il precipuo metodo da utilizzare è quello della comparazione.

Di quanto sopra il sottoscritto ne terrà di conto nella futura stima, così come di tutti i necessari elementi prudenziali.

F) STIMA DEL BENE

Da una ricerca speditiva effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio è emerso che nel breve periodo non vi sono state vendite di terreni simili, tanto che lo scrivente, anche per motivi di risparmio di tempistica e di costi, per determinare il valore dell'immobile in esame ha ricercato i necessari elementi comparabili sulle pubblicità immobiliari (*asking price*) su vari siti, in maniera da avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore dell'immobile in esame.

L'utilizzo di questi dati per la stima con il metodo del confronto è ammessa sia dagli I.V.S. che dalla Norma UNI 11612:20159⁹, pur con una serie di riserve.

Gli *asking price* devono comunque essere valutati il più possibile, in maniera da estrapolarne i dati necessari, analizzando i medesimi con il mercato di riferimento ed il relativo asset, per ottenere un certo grado di affidabilità, diventando quindi una componente oggettiva della stima, per ottenere un risultato quantomeno verosimile.

Gli stessi, comunque sono connessi al contesto microterritoriale di riferimento che deve essere analizzato per la presente.

Sono state rinvenute però solo una pubblicità di 11 mesi or sono ed un'altra, per un terreno posto in allocazione molto lontana rispetto a quella dei beni di cui alla presente.



Pertanto, le stesse non possono essere utilizzate ma, comunque, le precipue stampe verranno allegate nella busta della documentazione prodotta.

Non è stato quindi possibile effettuare una stima con il metodo del MCA sopra citato.

E, come ben noto, anche le tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) non possono essere utilizzate direttamente ed esclusivamente per una stima, visto che il loro utilizzo, così come per altri borsini immobiliari simili, deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

Allo scrivente non è rimasto pertanto che usufruire della pubblicazione della Exeo "Osservatorio dei Valori Agricoli", sull'apposito sito.

Da detto sito, utilizzando la categoria catastale di riferimento, è scaturito:

- vigneto: da un minimo di €/Mq. 1,40 ad un massimo di €/Mq. 4,80, con media €/Mq. 3,10 (all. n° **94**);
- seminativo: da un minimo di €/Mq. 0,60 ad un massimo di €/Mq. 1,90, con media €/Mq. 1,25 (all. n° **95**).

Per mero confronto, le tabelle del VAM (all. n° **96**) indicano:

- vigneto: €/Mq. 3,2188;
- seminativo: €/Mq. 1,00794.

Si deve però considerare che i valori sopra indicati sono da ritenersi medi (anche se quelli della Exeo più *affinati* perché si inseriscono alcune caratteristiche).

Il terreno in esame si presenta molto ben tenuto e con anche colture

ortive e da frutto, ben oltre quindi il normale seminativo, e la porzione a vigneto è intensiva, tanto da dover adeguare i valori sopra ottenuti.

Altre considerazioni per l'adeguamento è la vicinanza all'abitato (ancorchè gravato in parte dal vincolo cimiteriale) ed il fatto che i valori sopra indicati sono riferiti all'estensione dell'ettaro, mentre il terreno in esame ha dimensioni inferiori, tanto che, come ben noto, il valore unitario, rispetto a tagli di superficie più ampie, è maggiore.

Pertanto lo scrivente, comparando ed omogeneizzando i valori sopra indicati, ritiene che si possa attribuire al vigneto €/Mq. 6,00 ed al seminativo €/Mq. 2,50.

Pertanto avremo:

Mq. 3.036 x €/Mq. 2,50 = €. 7.590,00

Mq. 1.014 x €/Mq. 6,00 = €. 6.084,00

TOTALE €. 13.764,00

Arrotondabile ad **€. 13.800,00.**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo sottoscritto con procedimento multiparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 Agosto 2015 n° 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **Mq. 4.050,00** circa, determina un valore medio di **€. 3,40741** circa al metro quadro.

Il sottoscritto ha considerato il bene in esame libero nel suo essere.

Il futuro Decreto di trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro.

Valore a base d'asta

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

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

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

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

Si può inoltre assumere una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in reces-



sione), nonché la quota ammortamento annua per mancata manutenzione, il mancato reddito per locazione immobile, il mancato guadagno annuo da investimento alternativo ed il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti.

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

Pertanto, dall'allegata tabella (all. n° 97), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,7496%**.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in esame sarà di € **11.871,51**.

Arrotondabile ad € **11.900,00**.

G) CONCLUSIONI -

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

Lo sottoscritto precisa che non vi sono elementi ostativi all'emissione dell'Ordinanza di vendita.

I beni oggetto della presente non rientrano nella casistica richiamata dall'Art. 9 del D.Lgs. n° 122 del 20/06/05.

Copia della presente, come previsto per normativa, è stata inviata agli interessati con e-mail certificata e con raccomandata del **23/10/2023** (all. n° 98).

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



liari e di cui al “Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione”.

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° **46** del **26/06/08** del Garante per la protezione dei dati personali, lo sottoscritto deposita in busta separata, la documentazione e gli appunti del sottoscritto prodotto in corso di incarico.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, facendo presente che una copia di cortesia della presente perizia di stima sarà comunque depositata, in quanto la dimensione digitale di alcuni allegati non permette una facile lettura a video, per essere messa a Sua eventuale disposizione, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

L'ESPERTO

(Geom. Andrea FALAI)

E.L.T.I.

Geom. Andrea FALAI
Valutatore Immobiliare
Certificato UNI 11558 N° 17/Rev. 01



Livorno, li 223 ottobre 2023

Allegati:

- n° **01** Decreto di nomina del Geom. Barontini;
- n° **02** Rinuncia dell'incarico del Geom. Barontini;
- n° **03** Decreto di nomina Geom. Falai ;
- n° **04** Giuramento Geom. Falai;

- n° **05** Richiesta a Tribunale di Livorno
- n° **06** Richiesta Agenzia Entrate di Portoferraio;
- n° **07** Richiesta Agenzia Entrate di Livorno;
- n° **08** E-mail 23/10/2019;
- n° **09** E-mail 29/10/2019;
- n° **10** E-mail 15/11/2019;
- n° **11** E-mail 20/11/2019
- n° **12** Verbale accesso presso Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- n° **13** E-mail 16/11/2019;
- n° **14** Richiesta Accesso agli atti al Comune di RIO;
- n° **15** Richiesta Certificato di Dest. Urbanistica Comune di RIO;
- n° **16** Certificato Tribunale di Livorno;
- n° **17** Disposto del 16/01/2020;
- n° **18** E-mail 21/01/2020;
- n° **19** E-mail 21/01/2020;
- n° **20** Verbale di accesso Custode;
- n° **21** Verbale di accesso Geom. Falai;
- n° **22** E-mail 07/02/2020;
- n° **23** E-mail 10/02/2020;
- n° **24** Relazione Custode;
- n° **25** Istanza di proroga;
- n° **26** Verbale accesso presso Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- n° **27** E-mail 26/02/2020;
- n° **28** Disposto del 27/02/2020;
- n° **29** Istanza di proroga;



- n° **30** Disposto del 24/03/2020;
- n° **31** E-mail 16/04/2020;
- n° **32** E-mail 24/04/2020;
- n° **33** Relazione Custode;
- n° **34** Disposto del 01/10/2020;
- n° **35** Deposito elaborati;
- n° **36** Provvedimento del 12/11/2020;
- n° **37** E-mail 18/01/2021;
- n° **38** Provvedimento del 03/03/2021;
- n° **39** Relazione Custode;
- n° **40** Istanza di proroga;
- n° **41** Disposto del 28/08/2022;
- n° **42** Istanza del 30/11/2021;
- n° **43** E-mail 01/12/2021;
- n° **44** E-mail 01/12/2021;
- n° **45** Verbale Udienza del 02/12/2021;
- n° **46** Visto agli atti;
- n° **47** Disposto del 02/02/2022;
- n° **48** Verbale del 10/02/2022;
- n° **49** Istanza del 22/04/2022;
- n° **50** Istanza del 22/04/2022;
- n° **51** Provvedimento del 02/05/2022;
- n° **52** Verbale Udienza del 17/05/2022;
- n° **53** Convocazione sopralluogo;
- n° **54** Verbale di sopralluogo;



- n° **55** Disposto del 16/06/2022;
- n° **56** Richiesta anticipo udienza;
- n° **57** Disposto del 22/06/2022;
- n° **58** Verbale Udienza del 28/06/2022;
- n° **59** Verbale udienza del 20/09/2022;
- n° **60** Verbale udienza del 10/11/2022;
- n° **61** Verbale udienza del 09/03/2023;
- n° **62** Deposito accampionamento;
- n° **63** Nota del 14/04/2023;
- n° **64** Foto aerea;
- n° **65** rilievo fotografico;
- n° **66** elaborato grafico;
- n° **67** Certificato Agenzia delle Entrate;
- n° **68** Visura catastale;
- n° **69** Visura catastale;
- n° **70** Visura catastale;
- n° **71** Visura catastale;
- n° **72** Planimetria catastale;
- n° **73** Visura catastale;
- n° **74** Planimetria catastale;
- n° **75** Visura catastale;
- n° **76** Estratto di mappa;
- n° **77** Elaborato planimetrico;
- n° **78** Geosit;
- n° **79** Stampe ispezioni;



- n° **80** Scrittura privata del 20/07/2006;
- n° **81** Nota di trascrizione;
- n° **82** Accettazione di eredità;
- n° **83** Pignoramento;
- n° **84** Certificato Tribunale di Livorno;
- n° **85** Iscrizione di ipoteca;
- n° **86** Iscrizione di ipoteca;
- n° **87** Iscrizione di ipoteca;
- n° **88** Istanza di accesso agli atti;
- n° **89** Istanza di accesso agli atti;
- n° **90** Verbale di accesso;
- n° **91** Attestazione Comune;
- n° **92** Mappa di impianto;
- n° **93** Zona P.R.G. e C.D.U.;
- n° **94** Pubblicazione Exeo;
- n° **95** Pubblicazione Exeo;
- n° **96** V.A.M.;
- n° **97** Tabella deprezzamento;
- n° **98** Invio perizia.

NOTE A PIE' DI PAGINA

1 Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle Professioni Tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti.

2 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

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

5 IVS 2007 – S.2.

6 Sales comparison approach;

7 Income capitalization approach;

8 Cost approach;

9 UNI 11612:2015 – punto 4.1-Metodo del confronto di mercato – “ .. omissis .. in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)”;

