

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

_____ □ _____

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 279/2017

PROMOSSA DA

**BANCO BPM SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, GIULIO
ITALIANI, COMUNE DI RIO, RED SEA SPV SRL e per essa PRELIOS
CREDIT SERVICING**

CONTRO

XXXX con sede in Rio Nell'Elba (LI), C.F. XXXXXX, e **XXXX**, nato a Rio
Nell'Elba (LI) il 11/07/1949, C.F. XXXXXXXX, residente in Rio Nell'Elba (LI),
Via Zoia n° 26

- esperto stimatore: **Geom. FALAI Andrea**
- Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa**
- Data Decreto di nomina: **18/04/2019**
- Data trasmissione giuramento: **03/10/2019**
- Data udienza ex 569 cpc: **10/04/2025**

_____ ◇ _____



Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Rio**
nell'Elba, Via Zoia n° 26.

R.G.E. Procedura n° 279/2017

LOTTO N° 2

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	BANCO BPM
sede	Milano, P.zza Filippo Meda n° 4
codice fiscale	09722490969
Avvocato che lo rappresenta	Avv. SANTERINI Raffaele

Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
sede	Elett. domic. in Firenze, V.le G. Matteottin° 16
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	Avv. PACENTI Anita

Denominazione creditore 3	TALIANI Giulio
sede	Tirrenia (PI), Via degli Allori n° 66
codice fiscale	TLNGLI73C10G7020
Avvocato che lo rappresenta	Avv. BIAGIONI Riccardo

Denominazione creditore 4	COMUNE DI RIO
Sede	Rio Marina (LI), P.zza Salvo D'Acquisto n° 7
codice fiscale	91016750498
Avvocato che lo rappresenta	Avv. ORSINI Maria Greca e Avv. BRUGIONI Nicola

Denominazione creditore 5	RED SEA SPV SRL e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING
Sede	Milano, Via Valtellina n° 15/17
codice fiscale	08360630159
Avvocato che lo rappresenta	Avv. GIARDINI Mauro

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

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

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	Nessuno
-------------------------	---------



Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	CIGNONI Paolo				
1994	notaio	BARTOLINI Mario	data	17/11/1994	repertorio	31.702
al	TRASCRIZIONE					
2025	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	08/03/1994	n. particolare	332

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	SPANU Pina				
1989	notaio	SANGALLI ANGELO	data	24/11/1989	repertorio	48.811
al	TRASCRIZIONE					
1994	Ufficio	PORTOFERRAIO	data	23/12/1989	n. particolare	1.810

Periodo	ATTO					
dal	A favore di					
2002	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
2006	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO					
dal	A favore di					
2001	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
2002	Ufficio		data		n. particolare	

Periodo	ATTO					
dal	A favore di					
1979	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
2002	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE E QUINDI DI VOLUME, MODIFICHE INTERNE E DI PROSPETTO
--

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	SI
---	----

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

PIU' CHE CAUSA OSTATIVA E' PRESENTE UNA CONDIZIONE LIMITANTE, COSTITUITA DALLA INTERAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO CON PORZIONI DI ALTRUI PROPRIETA', NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, CHE POTREBBE DIMINUIRE I SOGGETTI INTERESSATI A PARTECIPARE ALL'ASTA.
--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

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

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

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

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

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



8. STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Rio (LI), Via Zoia n° 26, PPARTAM
Lo stesso è composto al piano terreno da ingresso, disimpegno, camera e servizio igienico, ed al piano primo, a cui si accede mediante scala interna a chiocciola, da soggiorno, cucina e servizio igienico.
Dal disimpegno del piano terreno si accede ad un ampio soggiorno, dal quale, mediante scala interna, si accede a due locali seminterrati, non oggetto della presente, in quanto di altrui proprietà.
Parimenti, dal soggiorno del piano primo si accede ad una terrazza, non oggetto della presente, in quanto di altrui proprietà.
Nel merito di dette due porzioni, in occasione del sopralluogo effettuato era stato indicata la proprietà in capo alla XXXXX ma, nonostante le ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, non ne è stata accertata la provenienza.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 165.250,52
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 33.800,00
Debiti condominiali	€ 0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	31.290,10
Valore di mercato	€ 105.160,42

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 91.263,14
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 33.800,00
Debiti condominiali	€ 0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 11.492,63
Prezzo base d'asta	€ 45.970,51

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibile in natura	No
---	----

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **789** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **71** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso premesso che con Decreto del **20/02/2018** (all. n° **01**) la S.V. Ill.ma nominava il **Geom. Antonio BARONTINI** 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° **08**) il sottoscritto richiedeva al notaio BALDACCHINO 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 BALDACCHINO comunicava che detta copia era a disposizione;

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

- che con e-mail del **20/11/2019** (all. n° **11**) l'Avv. Lucia MANNU 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 BALDACCHINO, 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 relativo al Lotto n° 1 (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 staggiati 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 checklist 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 Ricognizione al Tribunale di Livorno (all. n° **24**);

- che con istanza del **25/02/2020** il sottoscritto esprimeva alla S.V. Ill.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 Immobiliare 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 Ricognizione 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 Ricognizione 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**), accolta 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 inoltre 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. Mauro GIARDINI 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, visto il preverbale depositato dal legale del Creditore procedente, con Disposto del **16/06/2022** (all. n° **53**) la S.V. Ill.ma fissava udienza per il **28/06/2022**, convocando lo scrivente;

- che con istanza del **21/06/2022** (all. n° **54**) 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° **55**);

- 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° **56**);

- 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° **57**);

- 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° **58**);

- 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° **59**);

- che con nota del **14/04/2023** (all. n° **60**) 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 con e-mail del **13/04/2023** lo scrivente inviava all'A.d.E. una nota informative, corredata di vari allegati, a seguito della quale, con e-mail del

03/05/2023 veniva invitato ad un incontro per il giorno **09/05/2023** (all. n° **61**)

- che con istanza **24/10/2023** (all. n° **62**) lo scrivente relazionava in merito alle risultanze catastali, richiedendo una proroga, autorizzata con Provvedimento del **26/10/2023** (all. n° **63**);

- che, visto che le risultanze catastali, si rendeva necessario un ulteriore sopralluogo sul posto (unitamente ad altra procedura, per ovvio motivo di contenimento dei costi), onde assumere ulteriori misurazioni, soprattutto esterne;

- che, pertanto, con istanza del **16/01/2024** (all. n° **64**) lo scrivente richiedeva una ulteriore proroga, autorizzata con Provvedimento del **18/01/2024** (all. n° **65**);

- che con e-mail del **19/01/2024** (all. n° **66**) lo scrivente richiedeva all'I.V.G. una data per effettuare sopralluogo sul posto;

- che con nota del **19/01/2024** (all. n° **67**) lo scrivente relazionava in merito agli sviluppi della situazione catastale;

- che, dopo scambio epistolare, con e-mail del **22/01/2024** (all. n° **68**) l'I.V.G. indicava la data del **08/02/2024** per il sopralluogo;

- che con e-mail del **22/01/2024** (all. n° **69**) lo scrivente confermava tale data;

- che allo scrivente giungeva però convocazione per tale data per una udienza, tanto che concordava telefonicamente con l'esecutato l'anticipazione al giorno **07/02/2024**, informando l'I.V.G. di tale variazione con e-mail del **23/01/2023** (all. n° **70**);

- che nella data fissata veniva effettuato il nuovo sopralluogo, provvedendo ad assumere alcune misurazioni esterne, onde verificare la grafica della mappa catastale, oltre ad alcune misurazioni interne di controllo, così per come riportato nel relativo verbale (all. n° **71**);

- che, nel proseguo, si iniziavano a predisporre i necessari elaborati grafici di controllo, per i quali occorreva un notevole lasso di tempo;

- che, dato che lo scrivente non riusciva a depositare nel termine previsto la propria perizia, la S.V. Ill.ma con Ordinanza del **13/04/2024** (all. n° **72**), rinviava al **16/05/2024**;

- che con nota del **17/04/2024** lo scrivente si scusava per non aver depositato una apposita istanza di proroga, per mera dimenticanza, aggiornando in merito, con visto agli atti del **24/04/2024** (all. n° **73**);

- che con istanza del **15/05/2024** (all. n° **74**), non essendo riuscito a completare quanto necessario, lo scrivente richiedeva una proroga, accolta con Provvedimento del **16/05/2024** (all. n° **75**);

- che con Provvedimento del **14/10/2024** (all. n° **76**) la S.V. Ill.ma disponeva rinvio al 28/11/2024;

- che con nota del **15/10/2024** (all. n° **77**) lo scrivente comunicava i motivi per i quali non era ancora riuscito a redigere il proprio elaborato;

- che con Provvedimento del **27/11/2024** (all. n° **78**) la S.V. Ill.ma disponeva rinvio al 27/02/2025;

- che con nota del **27/11/2024** lo scrivente comunicava i motivi per i quali non era ancora riuscito a redigere il proprio elaborato, con visto agli atti del 28/11/2024 (all. n° **79**);

- che in data **01/02/2025** lo scrivente depositava la variazione catastale approvata (dopo vari tentativi, in quanto più volte annullata d'Ufficio), con visto agli atti del **03/02/2025** (all. n° **80**);

- che con istanza del **03/02/2025** (all. n° **81**) lo scrivente richiedeva una proroga, accolta con Provvedimento del **03/02/2025** (all. n° **82**);

- che, pertanto lo scrivente proseguiva il proprio operato;

- che la presente è stata redatta seguendo il concetto della due diligence, definita in termini generici come un processo sistematico di verifica del patrimonio immobiliare soggetto a transazione al fine di verificarne la sua commerciabilità, diventata molto rilevante a seguito di "Basilea Due";
- che la definizione di "due diligence" riportata nelle linee guida ABI sulla valutazione degli immobili è la seguente:

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

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

QUESITO

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

1. prima di ogni altra attività:

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

- a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*

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

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

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

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

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

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore od a terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma: (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio); 7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

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

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

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in

pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso; l'esperto è tenuto a fornire una copia dell'elaborato alla cancelleria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*

- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.*

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

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

AUTORIZZA

l'esperto:

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

• *a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;*

• *ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;*

• *ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventuali copia dei relativi atti.*

• *a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinare differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);*

• *ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;*

• *ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.*

- *a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio".*

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N° 2

L'immobile in oggetto è sito in **Comune di Rio nell'Elba (LI), Via Zoia n°**

26, piano terreno e primo.

Lo stesso è compreso in una zona prettamente a destinazione residenziale, nella parte esterna e storica dell'abitato, normalmente dotata come servizi pubblici e privati.

Detto immobile, da cui si gode di una bella vista panoramica verso l'avallata, è costituito da un appartamento per civile abitazione, compreso in un fabbricato di due piani fuori terra, oltre a piano interrato.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini

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

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

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

Dal che lo sottoscritto ha operato in merito.



L'immobile in oggetto risultava originariamente censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Catasto Fabbricati del Comune di Rio (in quanto unificati gli originari comuni di Rio Marina e Rio nell'Elba) al Foglio **11**, così suddiviso:

- Part. **48**, Sub. **1**, con unito il Sub. **7**, Cat. **A/4**, Cl. **3[^]**, Vani **2,5** (Mq. catastali **45**), R.C. €. **187,22**, intestato a **XXXX**, come meglio visibile negli allegati visura catastale originaria (all. n° **83**), e pertanto con intestazione catastale coerente, e nella relativa planimetria catastale (all. n° **84**);

- Part. **48**, Sub. **5**, con unito il Sub. **6**, Cat. **A/4**, Cl. **3[^]**, Vani **2,5** (Mq. catastali **43**), R.C. €. **187,22**, intestato a **XXXX**, come meglio visibile negli allegati visura catastale originaria (all. n° **85**), e pertanto con intestazione catastale coerente, e nella relativa planimetria catastale (all. n° **86**).

Come già indicato in perizia, la rappresentazione grafica catastale non coincideva con quella dello stato di fatti sul posto, tanto che, come da ordinativo della S.V. Ill.ma, è stata depositata una variazione catastale, che aggiornasse il tutto.

A seguito di detta variazione le due unità immobiliari originarie sono state fuse tra loro, assumendo i seguenti nuovi dati catastali:

- Foglio **11**, Part. **48**, Sub. **601**, Cat. **A/4**, Cl. **3[^]**, Vani **4,5** (Mq. catastali **86**), R.C. €. **336,99**, intestata a **XXXX**, come meglio visibile negli allegati visura catastale (all. n° **87**), e pertanto con intestazione catastale coerente, e nella relativa planimetria catastale (all. n° **88**), che pertanto ora ha una rappresentazione grafica conforme allo stato di fatto.

Alla presente si allegano inoltre l'estratto di mappa (all. n° **89**) ed il Geositi (all. n° **90**).

Confini: via Zoia, area del resede del fabbricato e proprietà di terzi per più lati, salvo se altri e più precisi.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile

L'immobile staggito è di proprietà di XXXX, nato a Rio nell'Elba (LI) il 11/07/1949, C.F. CGN PLA 49L11 H297H, residente ivi.

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

Come rilevabile dagli allegati certificati dell'Agenzia delle Entrate (all. n° 91), non sono presenti contratti di locazione o di comodato interessanti l'immobile in oggetto.

Come evincibile dal pervenuto certificato del Tribunale di Livorno, non vi sono vertenze civili in atti (all. n° 92).

Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo l'immobile in esame era occupato dall'esecutato.

Diritto di prelazione

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

Cause ostative alla vendita

Nessuna causa ostativa diretta per norma o altro, ma può sussistere una difficoltà oggettiva di interessare eventuali partecipanti all'asta per l'interessenza dei locali che compongono l'immobile in oggetto con vani di proprietà di terzi, non interessati dalla presente, come verrà di seguito meglio descritto.

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni

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

- la provenienza e la titolarità (rogito notarile, successione, etc.);
- la presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive);

- la presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati);
- lo stato condominiale (debiti ed oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza ed i tipi di tabelle millesimali del regolamento di condominio);
- eventuali controversie in atto;
- la presenza della certificazione energetica;
- la presenza di fonti inquinanti (acustico, elettromagnetico, atmosferico).

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

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di 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° **93**), in più riprese, le cui risultanze vengono di seguito riportate.

- TRASCRIZIONI -

Part. 332 Ord. 416 del 08/03/1994

Atto del notaio **BARTOLINI Mario** del **17/01/1994**, Rep. n° **31.702**, Racc. n° **6.584**, registrato a Portoferraio il **01/02/1994** al n° **44**, Mod. **1V**, con il quale **XXXX** vendeva a **XXXX** un fabbricato posto in Comune di Rio nell'Elba, avente accesso da Via Zoia n° 34 e costituito da due vani e ripostiglio al piano terreno, due vani e servizio al primo piano, destinati ad essere riuniti in un'unica abitazione, locale ad uso magazzino al piano terreno e piccolo ripostiglio al piano seminterrato, distinto in Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 11, Part. 47, Sub. 1 e Part. 48, Sub. 5. Cat. A/4, Cl. 3^a, Vani 2,5, R.C. £. 362.500, Part. 47, Sub. 2 e Part. 48, Sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3^a, Vani 2,5, R.C. £. 362.500, e Part. 49, Cat. C/6, Cl. 4^a, Mq. 18, R.C. £. 70.200.

Alla presente si allegano la copia di detto atto (all. n° 94) e la relativa nota di trascrizione (all. n° 95).

Part. 1.810 Ord. 2.375 del 23/12/1989

Atto del notaio **SANGALLI Angelo** del **24/11/1989**, Rep. n° **48.816**, Racc. n° **12.315**, registrato a Portoferraio il **13/12/1989** al n° **551**, Mod. **1V**, con il quale **XXXX** vendeva a **XXXX** due piccolo porzioni di casa di vecchia costruzione aventi accesso da Via Zoia, consistenti in due piccolo vani e ripostiglio al piano terreno e due piccolo vani con latrina al primo piano con sottostante piccolo ripostiglio al piano seminterrato, distinte in Catasto al Foglio 11, Part. 47, Sub. 1 e Part. 48, Sub. 5. Cat. A/4, Cl. 3[^], Vani 2,5, R.C. £. 140, Part. 47, Sub. 2 e Part. 48, Sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3[^], Vani 2,5, R.C. £. 140.

Altra vendita: omissis.

Provenienze: per acquisto ante 1963 e per usucapione con atto notorio allegato "A" depositato alla Pretura di Portoferraio il 29/07/1982 (data non molto leggibile), Rep. n° 86/82 NC su Foglio 11, Part. 102, Sub. 1 (casa) e Foglio 11, Part. 49, Sub. 1, Foglio 11, Part. 90, Sub. 1 (due locali ad uso cantina), Foglio 11, Part. 55, Ente Urbano, di Mq. 940, Part. 56, Ente Urbano di Mq. 220 (rudere di fabbricato), e immobile in altra allocazione (omissis).

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° 96).

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

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che, nonostante le reiterate ricerche effettuate, non è stato rinvenuto alcun atto di acquisto dei vani contermini all'immobile oggetto della presente al nominativo indicato della XXXXX, come meglio verrà specificato nel proseguo.

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

Pignoramento immobiliare a favore del **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI** e contro **XXXX** (relativamente ad altro immobile) e **XXXX**, relativamente alle unità poste in Rio nell'Elba, Via Zoia n° 28, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Part. 48, Subb. 1 e 7, e Foglio 11, Part. 48, Subb. 5 e 6.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione (all. n° **97**).

- ISCRIZIONI -**Part. 453 Ord. 2.317 del 29/07/2006**

Iscrizione di ipoteca volontaria per mutuo fondiario per **€. 700.000,00** a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA**, con sede in Lucca, C.F. 01460540469, contro **XXXX** (omissis) e **XXXX**, limitatamente all'immobile oggetto della presente, distinto ovviamente con i vecchi dati catastali: Via Zoia, Catasto Fabbricati Foglio 11, Part. 47, Sub. 1, con unita la Part. 48, Sub. 5, e Foglio 11, Part. 47; Sub. 2, con unita la Part. 48, Sub. 1.

Alla presente si allega la relativa nota di iscrizione (all. n° **98**).

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature 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 servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rio è scaturito che non è stato possibile rinvenire l'originario progetto di costruzione del fabbricato, in quanto di remota edificazione.

Sono state reperite le seguenti e più recenti pratiche edilizie, di seguito descritte.

La prima pratica è quella riguardante la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato, distinta al Prot. n° **3.918** del **05/10/1988**, che ha assunto il n° **48/1988**

Della stessa si allegano alla presente la relativa concessione n° **21/90** del **01/10/1990** (all. n° **99**) ed i pertinenti elaborati grafici (all. n° **100**).

Detta pratica veniva integrata come Piano di recupero, tanto che veniva rilasciata la Concessione Edilizia n° **46/91** del **07/12/1991** (all. n° **101**), corredata dei relativi elaborati grafici (all. n° **102**).

Con Prot. n° **84** del **11/01/1993** veniva depositata una pratica per il ripristino di murature, scale e muretti adiacenti al fabbricato, che ha assunto il n° **6/93**.

Della stessa si allegano l'Autorizzazione n° **19/93** del **01/04/1993** (all. n° **103**) ed i relativi elaborati grafici (all. n° **104**).

Nonostante le ricerche effettuate, non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità.

Visti i lavori effettuati con le pratiche di cui sopra, detto certificato è necessario, tanto che il futuro aggiudicatario dovrà provvedere in merito.

Per lo stesso si abbinerà di far redigere ad un tecnico/imprese del settore le necessarie dichiarazioni di conformità (impianto idrico, impianto elettrico, impianto gas ed impianto di riscaldamento), con un costo presunto di circa **€. 800,00**, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Si dovrà poi incaricare un professionista per la redazione ed il deposito del certificato di abitabilità, con un costo presunto per competenze professionali (considerando la liberalizzazione per legge delle tariffe), IVA, Cassa di Previdenza, spese vive, diritti comunali, etc., di circa **€. 1.000,00**, dei quali lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Dal confronto tra gli elaborati grafici progettuali di cui sopra (con l'avvertenza che il nostro piano terreno è identificato come primo ed il piano primo come secondo, dato che il progetto prende come riferimento il livello inferiore) e lo stato di fatto sul posto è possibile rilevare che sussistono molte difformità, così elencabili:

- non è rappresentata la tettoia posta sulla porta di ingresso;
- il servizio igienico ha superficie maggiore in dipendenza di un minor spessore della parete esterna progettuale;
- l'ingresso ha dimensioni diverse, ma la superficie complessiva è inferiore, in dipendenza di un diverso spessore e del posizionamento della parete a confine con la camera;
- la camera, peraltro identificata come studio, ha dimensioni maggiori, e pertanto una superficie più ampia, così come l'adiacente corridoio, sempre per una diversa realizzazione delle pareti;
- la parete tra ingresso e disimpegno è rappresentata con uno spessore rilevante, ma sul posto è di soli Cm. 10;
- il soggiorno, identificato come camera, ha dimensioni maggiori, e pertanto una superficie più ampia, con la scala posta in posizione diversa, non è rappresentata una finestra ed un'altra finestra risulta spostata, anche se non è oggetto della presente;
- la finestra del disimpegno risulta traslata;
- al piano primo il bagno ha dimensioni leggermente diverse;
- il soggiorno ha dimensioni maggiori, e pertanto una superficie più ampia;
- le pareti che delimitano la cucina hanno dimensioni diverse;
- è rappresentata una porta che dalla cucina conduceva alla terrazza, che sul posto non è presente.

Anche la terrazza, che non è oggetto della presente ma che sovrasta il soggiorno del piano sottostante, ha dimensioni maggiori.

Parimenti non è stato analizzato il piano terreno indicato negli elaborati grafici progettuali (nostro piano seminterrato), in quanto non oggetto della presente.

Vi è quindi un ampliamento di superficie, e quindi volumetrico, del fabbricato in generale, meglio rilevabile, oltre che dalle dimensioni interne, dal confronto tra quelle totali esterne con quelle rilevate sul posto, con diversi spessori delle pareti, nonché modifiche interne e modifiche prospettiche.

Dato che dalle misure rilevate sul posto e dal confronto con le mappe catastali il filo fabbricato su strada non risulta variato, è ovvio che l'ampliamento è stato effettuato verso la corte interna.

Il tutto però riveste carattere non solo pertinente per l'unità immobiliare oggetto della presente, ma anche carattere condominiale.

Lo scrivente ritiene quindi che non si tratti di soli meri errori grafici, ma piuttosto di una variante finale in corso d'opera non redatta (infatti alcunché è stato rilevato nel fascicolo che il Comune ha fatto visionare e messo a disposizione) oppure non rinvenuta nell'archivio comunale.

Non è possibile indicare una data certa di realizzazione di tali modifiche, ma è ipotizzabile che siano avvenute in corso d'opera, e pertanto nel **1993**, vista anche la tipologia delle strutture.

Per le modifiche interne ed alcune esterne è possibile usufruire del disposto dell'Art. 34-bis del D.P.R. n° 380/2001, oggi integrato con il formulato disposto del D.L. n° 69/2024, convertito in Legge n° 105/2024.

Pertanto, a seguito del precipuo disposto, *3: le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non*

costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni, segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Ma l'ampliamento purtroppo necessita di dover applicare il disposto della Legge n° 105/2024.

Per tale Legge sono uscite alcune istruzioni ministeriali e pubblicati recentemente i modelli per poter depositare le sanatorie, a seguito dei quali Regioni e Comuni devono adeguare i propri.

Analizzando le tabelle contenute nell'originario Decreto "Salva Casa" (visto che l'ampliamento del fabbricato supera la tolleranza ammissibile) un ampliamento fino al 20% determina la corresponsione di una oblazione tra €. 1.000,00 ed €. 5.000,00, e per le opere realizzate in violazione dei vincoli paesaggistici (sono presenti in zona), tra €. 20.000,00 ed €. 100.000,00.

Nel primo caso è ipotizzabile la cifra massima, mentre per il secondo quella minima, in quanto, anche se mancante una specifica autorizzazione paesaggistica, la forma originaria ed i prospetti progettuali non sono variati, tanto da poter ipotizzare l'importo minimo.

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

Anche perchè il Comune, in fase di istruttoria, potrebbe optare di applicare il disposto dell'Art. 33, con sanzione pari al doppio dell'aumento di valore, determinato dall'Agenzia delle Entrate.

Si dovrà inoltre incaricare un tecnico laureato per la redazione di un certificato di idoneità statica e di influenza sismica, che il Comune richiederà certamente, ma per il quale si deve precisare che Rio è classificato zona sismica solo dal marzo del 2003.

Non è possibile quindi indicare una cifra esatta, in quanto molte le variabili, stante anche il troppo recente panorama normativo, tanto che lo scrivente potrà solamente indicare un importo medio e presuntivo, per il quale il futuro aggiudicatario deve prendere coscienza delle assunzioni e delle variabili in atto.

Inoltre si dovranno anche sostenere le spese per una abitabilità.

Al tutto aggiungere le spese da sostenersi per le competenze professionali del tecnico incaricato (da considerarsi la liberalizzazione per legge delle tariffe professionali), IVA, Cassa di Previdenza, spese vive, diritti, etc., per la redazione ed il deposito della necessaria pratica al Comune.

Va da sé, quindi, che si dovranno interessare anche le altrui proprietà, con le quali il futuro aggiudicatario si dovrà interfacciare, ma le stesse dovranno contribuire all'esborso monetario.

Lo scrivente ritiene che si possa ipotizzare un importo di **€. 30.000,00**, di cui si terrà conto nella futura stima.

Le incongruenze di cui sopra sono state riportate infatti nell'allegato e precipuo elaborato grafico (all. n° **105**).

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

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

La verifica edilizia dei beni oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo abbastanza attento, ma comunque sommario ed indicativo, dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione

che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Disciplina fiscale del trasferimento

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

Vincoli ed oneri di natura condominiale

Premesso che da informazioni assunte non esiste un condominio costituito, non si ha nozione di un arretrato sulle quote condominiali e della eventuale deliberazione di spese condominiali straordinarie.

Detto importo potrà modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non indicate e non prevedibili.

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

Non pertinente.

Comunque l'immobile staggito **NON** riunisce le caratteristiche edilizie ed igienico-sanitarie per poter essere frazionata in alcuna maniera, viste soprattutto le interessenza con altrui proprietà, come descritto in seguito.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito in **Comune di Rio** (LI), originario Rio Marina, **Via Zoia n° 26**, piano terreno e primo rispetto alla stessa, come meglio visibile nell'allegata foto aerea (all. n° **106**).

L'edificio nel quale è compreso è in linea e si sviluppa per due piani fuori terra dal lato di Via Zoia, e per tre piani su altro fronte, essendo stato costruito su un terreno acclive.

Lo stesso si presenta con struttura portante e tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde con manto in tegole alla romana, pluviali e gronde in rame e facciate ad intonaco civile tinteggiato, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

All'appartamento in esame si accede direttamente dalla strada, tramite un portoncino in legno, protetto da una tettoia in legno.

Lo stesso è composto al piano terreno da ingresso, disimpegno, camera e servizio igienico, ed al piano primo, a cui si accede mediante scala interna a chiocciola, da soggiorno, cucina e servizio igienico.

Dal disimpegno del piano terreno si accede ad un ampio soggiorno, dal quale, mediante scala interna, si accede a due locali seminterrati, non oggetto della presente, in quanto di altrui proprietà.

Parimenti, dal soggiorno del piano primo si accede ad una terrazza, non oggetto della presente, in quanto di altrui proprietà.

Nel merito di dette due porzioni, in occasione del sopralluogo effettuato era stato indicata la proprietà in capo alla Elbalux srl ma, nonostante le ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, non ne è stata accertata la provenienza.

Pertanto, così per come esposto in premessa, la S.V. Ill.ma ha ordinato l'accampionamento delle porzioni sicuramente in proprietà (vista anche la non esatta e quindi non coincidente rappresentazione grafica catastale), onde ottenere un dato catastale certo, viste le discrasie rilevate, indicando allo scrivente di evidenziare il tutto.

I pavimenti sono in cotto 40x40, con battiscopa in cotto.

La cucina è pavimentata in cotto 40x40, con rivestimento in tozzetti in ceramica 15x15.

Il servizio igienico al piano terreno è pavimentato e rivestito in gres smaltato 13x26, è completo dei necessari sanitari in vitreous china, con rubinetterie in ottone cromato e, ad un esame visivo e speditivo, funzionante ed in buone condizioni.

Il servizio igienico al piano primo è pavimentato e rivestito in ceramica 20x35, è completo dei necessari sanitari in vitreous china, con rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, funzionante ed in buone condizioni.

Le pareti dell'appartamento sono ad intonaco civile, debitamente tinteggiate ed in buono stato di conservazione.

Il portoncino d'ingresso è in legno, non blindato; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno (con vetrocamera), con persiane alla fiorentina in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a metano, con produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in alluminio; detto impianto però serve anche le altre porzioni non interessate dalla presente, tanto che il futuro aggiudicatario dovrà provvedere ad un distacco, posizionando inoltre una nuova caldaia, con un costo presunto di €.

3.000,00, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

Al piano primo è presente inoltre un bellissimo caminetto.

Le tubazioni e gli impianti sono posti sottotraccia.

Il tutto è in normali condizioni di manutenzione.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **107**) ed elaborato grafico (all. n° **108**), ha le seguenti dimensioni lorde (SEL):

- abitazione	Mq.	98,44
- tettoia	Mq.	1,66

La tettoia, ovviamente, non verrà computata nella parte superficiaria della stima, in quanto aerea ed oltretutto realizzata al di sopra della sede stradale.

Nel merito di locali sempre per i quali non è stata accertata la proprietà, in occasione del sopralluogo effettuato è stato fatto visionare un piccolo locale al piano seminterrato, al quale si accede da un cancello metallico distinto dal n.c. 28, pavimentato in gres, meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico (all. n° **109**), in cui posizionata la caldaia sopra citata; per detto locale non è stata rinvenuta quindi la esatta proprietà, tanto che è possibile ritenerlo a comune o comunque di proprietà di terzi.

Non è stata rinvenuta la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica.

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

I nominativi di cui alla presente non sono interessati da procedure civili pendenti, come da specifica del Tribunale di Livorno indicata in premessa.

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..

Stima del bene

Come previsto lo scrivente 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 obbiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

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

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

- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);
- dal fatto che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa (Art. 2.922 C.C.), mancando quindi un referente a cui rivolgersi per quegli eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti all'esperto stimatore;
- nelle differenze indotte sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la mancata certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi);
- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

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

Per dovere di esposizione però lo scrivente ritiene doveroso precisare anche che nelle stime immobiliari spesso esperti stimatori diversi possono

attribuire al medesimo immobile valori differenti, in dipendenza di apprezzamento e/o valutazione delle caratteristiche dissimili.

Tutti i valori attribuiti possono considerarsi validi, per il concetto di **"tolleranza estimale"**, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere **Roberto M. Brioli - "Rivista del Consulente Tecnico"** – Maggioli Editore – n° **3/95**; **G. 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.), purchè rientranti in un certo range (di solito 5-10%).

Valore di mercato

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

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

Per valore di mercato si intende " .. l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione²".

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal "Codice delle Valutazioni 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 immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati

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

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

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

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

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi

puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

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

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Ed inoltre, nel **"MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI -**

M.O.S.I.“ (confr. Pag. 47), edito dall’Agenzia del Territorio, la stessa vuole sottolineare che i valori dell’O.M.I. o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene.

Infatti, l’indeterminatezza dell’immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l’immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l’assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo.

Pertanto il loro utilizzo deve limitarsi all’individuazione dell’intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

Si deve poi precisare, in linea generale, che le variazioni di prezzo dipendono dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del livello dell’offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento e di diminuzione dei prezzi.

Più precisamente le fasi si possono riassumere in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (*recession, falling market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recupero (*recovery, improving market*) con aumento dei prezzi.

L’attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, acuita dall’emergenza Covid, specialmente per il segmento di mercato in oggetto, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento dei prezzi, ma solamente una leggera diminuzione od una stasi degli stessi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento, pur se con una maggiore vivacità nel numero delle compravendite.

Nel caso specifico, quanto sopra si deve intendere in linea generale, in quanto il mercato per immobili siti all’isola d’Elba, nota località turistica, ha

risentito in maniera minore di tutto quanto sopra.

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

L'appetibilità, per tale tipologia è quindi però abbastanza buona, vista la posizione (che può interessare anche un bacino di utenti extra Regione ed anche extra nazione), pur considerando la contrazione della facilità con cui vengono elargiti i mutui bancari (come noto dalle pubblicazioni del settore).

Per poter determinare il valore dell'immobile in esame lo scrivente ha dovuto ricercare i necessari elementi comparabili, effettuando specifico accertamento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Portoferraio, onde verificare se nel breve periodo fossero presenti atti di vendita interessanti immobili nella zona in cui è ubicato quello in esame, il medesimo foglio di mappa catastale e di tipologia simile.

Da tale accertamento è scaturito che, nel periodo dal **01/01/2024** ad oggi, vi sono stati pochissimi atti di vendita in detto foglio di mappa, tanto che lo scrivente ha dovuto ricercarli anche in quello limitrofo, proprio dell'abitato principale del paese, nonché con Cat. A/2 di classe inferiore, pari a quella dell'A/4 del nostro subject, come rilevabile dalle ispezioni effettuate (all. n° **110**), che sono stati esaminati per estrapolarne i dati necessari ed avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore di quello in esame.

Per ovvi motivi di privacy, come anche indicato nel quesito, i rogiti utilizzati saranno indicati, ma senza allegazione diretta, con produzione nella busta della documentazione prodotta.

Dai pochissimi rogiti comunque reperiti lo scrivente ha estrapolato a campione quelli riguardanti immobili il più vicino possibile e più simili a quello da stimare e, dopo opportuna elaborazione, scartando quei comparabili rinvenuti non consoni, sono stati estrapolati quelli più idonei che, nel dettaglio,

sono i seguenti:

COMPARABILE A

Scrittura privata autenticata dal Francesco Saverio IANASSO di Brescia in data 24/01/2024, Rep. n° 33.213, Racc. n° 11.359, riguardante appartamento in Via C. Mazza n° 12, piano seminterrato e terreno, con un servizio igienico, in ottimo stato di conservazione, della superficie di Mq. 62,86, venduto al prezzo di €. 115.000,00.

COMPARABILE B

Atto del notaio Maurizio BALDACCHINO di Portoferraio del 12/06/2024, Rep. n° 97.626, Racc. n° 21.249, riguardante appartamento in Via Taddeo Taddei Castelli n° 58, piano primo, con un servizio igienico, in buono stato di conservazione, della superficie di Mq. 95,01, venduto al prezzo di €. 135.000,00.

Per la determinazione del valore del bene è stato quindi utilizzato il già citato procedimento M.C.A., per il quale sono stati determinati i prezzi marginali degli elementi costitutivi degli immobili esaminati, ottenendo, dopo la relativa elaborazione, il valore del nostro soggetto.

In riferimento agli altri elementi utilizzati, lo scrivente ritiene doveroso precisare quanto segue:

- **data:** il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato; si è utilizzata la data di riferimento dell'atto di vendita, confrontato con la data della presente stima.
- **incremento annuo:** l'incremento annuo riportato nelle tabelle di seguito descritte è stato determinato sulla base delle percentuali indicate nel Focus dell'Agenzia delle Entrate (all. n° **111**); nel caso in oggetto, vista la fascia O.M.I., è stato adottato un saggio del **1,0%**.
- **stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile; il suo compito



consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato manutenzione dei comparabili lo scrivente, come già detto, ha effettuato i necessari accertamenti; detto prezzo marginale è stato attribuito in **€. 300,00** (considerando che, come noto, i prezzi dei materiali edili e della manodopera hanno una incidenza maggiore all'Isola d'Elba rispetto al continente) ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente, sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella); è stato considerato anche lo stato di manutenzione dei fabbricati in generale.

- **livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Considerati i livelli dei piani e che nessun fabbricato è dotato di ascensore per giungere direttamente al piano, è stato attribuito un coefficiente di **1,50%**.

- **servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, con valore medio di mercato, indicato in **€. 15.000,00**.

- **superfici:** le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle planimetrie allegate ai rogiti, opportunamente scalate con autocad, mentre per l'immobile oggetto di stima è stata calcolata a seguito dei rilievi eseguiti; il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile **1**, come

individuabile nella tabella di cui in seguito, allegata alla presente.

- **presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso di determinati accessori (verande, terrazzi, ripostigli esterni, posti auto, cantine, giardini, etc.); il prezzo marginale si esprime come percentuale di ragguaglio delle superfici; per i relativi coefficienti lo scrivente ha utilizzato le indicazioni contenute negli Standard, adeguandoli con quelli praticati in zona ove occorrente (ma nel caso specifico influente, in quanto non ve ne sono).

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nelle tabelle del calcolo con MCA allegate alla presente (all. n° **112**) dove, per ogni immobile di confronto, è segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Nella stessa è indicato il valore di mercato dell'immobile in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili, e pari ad **€. 165.250,52.**

Arrotondabile ad **€. 165.000,00.**

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere (confr. testo del Prof. SIMONOTTI) sono ottime percentuali fino al 5% ed ammissibili sino al 10%, e quindi quella ottenuta (8,75%) rientra in tale range.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel già citato "MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI- M.O.S.I." edito dall'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

La stima con il M.C.A., quindi molto più puntuale ed in linea con l'attuale panorama estimativo, è stata effettuata considerando l'immobile in esame libero nel loro essere, senza alcun gravame.

Nel determinare il tutto il sottoscritto ha anche tenuto conto delle

caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 Agosto 2015 n° 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di Mq. 98,44 circa, determina un valore di €. 1.662,64 circa al metro quadro.

Detrazione per la determinazione dei costi per le regolarizzazioni catastali ed edilizie

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente, ma nello stesso sono state riscontrate le difformità sopra indicate.

Saranno quindi da detrarre dal valore dell'immobile i seguenti costi:

- certificazioni impianti: €. 800,00;
- pratica di sanatoria: € 30.000,00;
- divisione impianto di riscaldamento: €. 3.000,00.

Si deve poi considerare che vi è una minore appetibilità dell'immobile in esame, derivata dalla interessenza con altrui proprietà delle porzioni indicate negli allegati elaborati grafici, senza che sia stato rinvenuto un titolo di proprietà od un contratto di affitto/comodato.

Tale situazione determinerà per il futuro aggiudicatario il dover confrontarsi con altri soggetti, senza contare il fatto che non avrà la piena disponibilità di

tutte le superfici dell'immobile, ma solamente di quelle individuate dalla presente, con la necessità di dover concordare con gli stessi modalità operative, occupazione, necessità di una stipula di un contratto di affitto oppure il dover acquistare anche gli altri vani da detti terzi.

Si tratta quindi di una condizione molto limitante, che comporterà il dover affrontare disagi e (forse) spese aggiuntive, che deve essere compensata.

Unica maniera è un deprezzamento del valore dell'immobile, che lo scrivente indica (soggettivamente) nel **20%**, da applicarsi nel futuro conteggio.

Detrazione per oneri condominiali

Come sopra detto, non risultano debiti condominiali.

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

€. 165.250,52 - €. (800,00+30.000,00+3.000,00) = **€. 131.450,52**

Applicando la decurtazione sopra indicata, avremo poi:

€. 131.450,52 x 0,8 = **€. 105.160,42**

(diconsi Euro centoconquemilacentosessanta/quarantadue).

Stima del valore base d'asta

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"*.

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

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", lo scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta, come meglio visibile nella sottostante schermata del sito.

Beni comparabili Ricerca

Modalità di ricerca: ☐ Macroarea ☒ Mappa

Macroarea:

Provincia: Livorno (LI)

Comune:

Indirizzo: via zola 20

Raggio: 1 km

Metodica di stima:

- ☐ MCA con atti compravendita
- ☐ MCA con Asking Price
- ☐ MCA e Sistema di Stima
- ☐ Regressione Lineare
- ☐ Finanziario
- ☐ Costo
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ MONDRA
- ☐ Stima sommaria
- ☐ Stima con ausilio di Listini e quotazioni

Tipo catasto: Fabbricati

Categoria catastale: A4 - Abitazioni di tipo popolare

Destinazione: Residenziale

Dimensione: Grande - da 99 mq

Prezzo stima: da € a €

Prezzo aggiudicazione: da € a €

Data stima: da a (gg/mm/aaaa)

Ricerca Azzerare parametri

Elenco

n° R.G.	IMMOBILE			DATI STIMATI				ULTIMA ASTA							
Ruolo procedura	Lotto	Macroarea	Comune	Destinazione	Categoria catastale	Dimensione	Quota proprietà	Metodo di stima	Valore mercato	Data stima	Prezzo base d'asta	Prezzo base d'asta	N. asta	Prezzo di aggiudicazione	P.h. stima
Nessun bene presente															

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

Si deve pertanto considerare la data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, dell'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, per le quali è ovvio che trascorre un certo lasso di tempo, variabile in funzione

della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), ottenendo un deprezzamento del valore di mercato su una base analitica di calcolo.

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

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

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

Pertanto, dall'allegata tabella (all. n° **113**), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,2153%**, che conduce ad un valore di **€. 91.263,14**.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in esame sarà di:
 $€. 91.263,14 - €.(800,00+30.000,00+3.000,00) = €. 57.463,14$

Applicando la decurtazione sopra indicata, avremo poi:

$€. 57.463,14 \times 0,8 = €. 45.970,51$

Arrotondabile ad **€. 46.000,00**

Conclusioni

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

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito

anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

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

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

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

Non sono presenti circostanze ostative all'emissione dell'Ordinanza di Vendita.

La copia della presente, come previsto per normativa, è stata inviata agli interessati con lettera raccomandata A.R. ed e-mail pec del **05/04/2025** (all. n° **114**).

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

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

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, si depositano in busta separata la documentazione non allegata alla presente e gli appunti del sottoscritto prodotti in corso di incarico, nonché una copia di cortesia della perizia, previo inserimento della presente e di tutti gli allegati nella Cancelleria Telematica.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

L'Esperto

(Geom. Andrea FALAI)



Geom. Andrea Falai



Associazione dei Periti e degli Esperti



Geom. Andrea FALAI

Certificato N° 17/Rev. 03

UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016



Livorno, li 04 Aprile 2025

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 Tribunale di Livorno
- n° **06** Richiesta Agenzia Entrate di Portoferraio;
- n° **07** Richiesta Agenzia Entrate di Livorno;
- n° **08** E-mail del 23/10/2019;
- n° **09** E-mail del 29/10/2019;
- n° **10** E-mail del 15/11/2019;
- n° **11** E-mail del 20/11/2019

- n° **12** Verbale accesso presso Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- n° **13** E-mail del 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 del 21/01/2020;
- n° **19** E-mail del 21/01/2020;
- n° **20** Verbale di accesso Custode;
- n° **21** Verbale di accesso Geom. Falai;
- n° **22** E-mail del 07/02/2020;
- n° **23** E-mail del 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 del 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 del 16/04/2020;

- n° **32** E-mail del 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 del 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 del 01/12/2021;

- n° **44** E-mail del 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** Disposto del 16/06/2022;

- n° **54** Richiesta anticipo udienza;

- n° **55** Disposto del 22/06/2022;

- n° **56** Verbale Udienza del 28/06/2022;

- n° **57** Verbale udienza del 20/09/2022;

- n° **58** Verbale udienza del 10/11/2022;

- n° **59** Verbale udienza del 09/03/2023;

- n° **60** Nota del 14/04/2023;

- n° **61** E-mail del 13/04-03/05/2023;

- n° **62** Istanza del 24/14/2023;

- n° **63** Provvedimento del 26/10/2023;

- n° **64** Istanza del 16/01/2024;

- n° **65** Provvedimento del 18/01/2024;

- n° **66** E-mail del 19/01/2024;

- n° **67** Nota del 19/01/2024;

- n° **68** E-mail del 22/01/2024;

- n° **69** E-mail del 22/01/2024;

- n° **70** E-mail del 23/01/2024;

- n° **71** Verbale del 07/02/2024;



- n° **72** Ordinanza del 13/04/2024;

- n° **73** Nota del 17/04/2024;

- n° **74** Istanza del 15/05/2024;

- n° **75** Provvedimento del 16/05/2024;

- n° **76** Provvedimento del 14/10/2024;

- n° **77** Nota del 15/10/2024;

- n° **78** Provvedimento del 27/11/2024;

- n° **79** Nota del 27/11/2024;

- n° **80** Deposito variazione catastale;

- n° **81** Istanza di proroga;

- n° **82** Provvedimento del 03/02/2025;

- n° **83** Visura catastale;

- n° **84** Planimetria catastale;

- n° **85** Visura catastale;

- n° **86** Planimetria catastale;

- n° **87** Visura catastale;

- n° **88** Planimetria catastale;

- n° **89** Estratto di mappa;

- n° **90** Geosit;

- n° **91** Certificato Agenzia delle Entrate;



- n° **92** Certificato Tribunale di Livorno;

- n° **93** Stampe ispezioni;

- n° **94** Atto del 17/01/1994;

- n° **95** Nota di trascrizione;

- n° **96** Nota di trascrizione;

- n° **97** Pignoramento;

- n° **98** Iscrizione di ipoteca;

- n° **99** Concessione Edilizia n° 21/1990;

- n° **100** Elaborati grafici;

- n° **101** Concessione Edilizia n° 46/1991;

- n° **102** Elaborati grafici;

- n° **103** Autorizzazione n° 19/1993;

- n° **104** Elaborati grafici;

- n° **105** Elaborato grafico abusi;

- n° **106** Foto aerea;

- n° **107** Rilievo fotografico;

- n° **108** Elaborato grafico;

- n° **109** Rilievo fotografico locale caldaia;

- n° **110** Stampe ricerche comparabili;

- n° **111** Focus Agenzia delle Entrate;



- n° **112** Tabella MCA;

- n° **113** Tabella deprezzamento;

- n° **114** 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;

