

STUDIO TECNICO

*Geom. Andrea Falai*

57125 LIVORNO

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

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**UFFICIO FALLIMENTI**

**GIUDICE DELEGATO Dr. Franco PASTORELLI**



Fallimento n° **22/2010** con sede in Livorno, Via

Dei Carabinieri n° 28, Partita IVA 00860800499, REA n°  
**81.838.**

- Sentenza n° **1.070** del **17/10/13**, Cron. n° **1930/13**

- Curatore: **Dr. Alessandro ORLANDINI**

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



**Procedimento n. 22/2010**

**LOTTO n° 13 di 13**

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**1. ALTRI CONTITOLARI DEL DIRITTO SUL BENE  
COLPITO**

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

**2. PRESENZA DI SEQUESTRI PENALI**

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Sono presenti sequestri in sede penale | No |
|----------------------------------------|----|

### 3. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

|            |                    |                 |      |            |               |       |
|------------|--------------------|-----------------|------|------------|---------------|-------|
| Periodo    | ATTO Compravendita |                 |      |            |               |       |
| dal        | A favore di        |                 |      |            |               |       |
| 28/11/1991 | notaio             | Cavallini Marta | data | 28/11/1991 | repertorio    | 15637 |
| al         | TRASCRIZIONE       |                 |      |            |               |       |
| ogg        | Ufficio            | Livorno         | data | 06/12/1991 | n.particolare | 8875  |

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

### 4. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi | No |
|--------------------------------------------------------------------|----|

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

|  |
|--|
|  |
|--|

### 5. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito | No |
|-------------------------------------------------------------|----|

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

|  |
|--|
|  |
|--|

### 6. ESISTENZA DIRITTO DI PRELAZIONE

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Sono presenti i presupposti per l'esercizio del diritto ai sensi dell'art. | No |
|----------------------------------------------------------------------------|----|

### 7. 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<br>(se esistente) | Data di Registrazione                 |  |
|                                           | Data scadenza                         |  |
|                                           | Data trascrizione (se ultranovennale) |  |
|                                           | Importo canone mensile iniziale       |  |

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Il canone (se presente) è | Il titolo è opponibile alla |
|---------------------------|-----------------------------|

## 8. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni oggetto della presente sono costituiti da appezzamenti di terreno agricolo siti **Comune di Collesalveti (LI), Fraz. Colognole**, con accesso dalla **Via del Giglio**, della superficie catastale complessiva di **Mq. 12.660**.

## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Valore di mercato al lordo spese  | €. 20.343,65 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino |              |
| Debiti condominiali               |              |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) |              |
| Valore di mercato                 | €. 20.343,65 |

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Prezzo base d'asta al lordo spese | €. 17.69448 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino |             |
| Debiti condominiali               |             |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) |             |
| Prezzo base d'asta                | €. 17.69448 |

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Valore "worst case" al lordo spese | Non richiesto |
| Spese regolarizzazioni/ripristino  |               |
| Debiti condominiali                |               |
| Altri costi (affrancazione, ecc.)  |               |
| Valore "worst case"                |               |

## 10. BENE ACQUISITO ALLA MASSA PER QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| L'immobile risulta comodamente divisibile in natura | Non pertinente |
|-----------------------------------------------------|----------------|



### SOMMARIO

- A) Descrizione dei luoghi;
- B) Descrizione catastale;
- C) Descrizione urbanistica;
- D) Ricerche al Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima del bene;
- G) Determinazione del valore del bene;
- H) Conclusioni.



Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **789** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **71** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che in data **22/12/14** veniva nominato quale Esperto Stimatore per alcuni dei beni immobili caduti nella massa attiva del Fallimento in oggetto ( all. n° **01** );

- che, dietro accordo diretto con il Curatore, dopo aver provveduto alla verifica/stima di altri beni caduti nella massa attiva del Fallimento, in data **21/04/2015** veniva effettuato il sopralluogo di rito, come da relativo verbale ( all. n° **02** );

- che da detto sopralluogo scaturiva, per nozione assunta in loco, che la Part. **302**, indicata in proprietà alla                      nella perizia di altro tecnico in possesso del Curatore, era utilizzata per la festa di partito,

in quanto in proprietà alla Federazione di Livorno dei Democratici di Sinistra, ed oltretutto dotata di attrezzature per il gioco, come meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico ( all. n° **03**);

- che, in effetti, detta particella risultava catastalmente intestata a detto soggetto, come rilevabile dall'allegata visura catastale ( all. n° **04** );

- che, nel proseguo, lo scrivente effettuava i necessari accertamenti, che confermavano tale fatto, tanto che detta particella deve considerarsi esclusa dalla massa attiva del Fallimento;

- che in data **22/04/15** il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Collesalveti il primo Certificato di Destinazione Urbanistica delle Particelle interessate dalla presente ( all. n° **05** );

- che in data **13/05/15** il Comune di Collesalveti trasmetteva al sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto ( all. n° **06** ), che verrà allegato nel proseguo;

- che, a seguito di una successiva nozione della variazione dello Strumento Urbanistico, il sottoscritto effettuava un accesso presso il Comune di Collesalveti onde poter effettuare un colloquio con il funzionario preposto;

- che da tale colloquio scaturiva che, posteriormente agli accertamenti già effettuati ed al rilascio del sopracitato Certificato, la zona di P.R.G. nella quale sono compresi i terreni interessati risultava variata, così come riportato nel relativo verbale del **29/03/16** ( all. n° **07** );

- che, pertanto, il sottoscritto richiedeva in data **29/03/16** ( all. n° **08** )

un secondo Certificato di Destinazione Urbanistica, in maniera da avere nozioni documentate di quanto sopra, rilasciato in data **05/04/2016** ( all. n° **09** );

- che con e-mail del **30/03/16** il sottoscritto trasmetteva al Curatore il verbale di accesso sopra citato ( all. n° **10** );

- che a seguito di tale Certificato si sarebbe reso necessario un incontro con il responsabile dell'Ufficio, in maniera da poter avere chiara nozione sugli interventi da poter effettuare su detto terreno, con i relativi indici;

- che in data **15/04/16** è stato effettuato un ulteriore accesso presso il Comune di Collesalveti, assumendo tutte le nozioni del caso, così come riportato nel relativo verbale che si allega alla presente ( all. n° **11** );

- che, a seguito di detto incontro, scaturiva il dubbio se le particelle iniziali (costituite da una strada asfaltata con impianto di illuminazione) fossero da cedere al Comune, a seguito di convenzione per la costruzione di un limitrofo edificio, realizzato dalla ;

- che sono susseguiti, con non poca fatica, accertamenti di concerto con il funzionario comunale, con alcuni incontri, seguiti anche da un accesso all'Ufficio Patrimonio, dai quali è scaturito che le Partt. 161 e 162 completamente urbanizzate derivavano da una vecchia convenzione del 1995-2000;

- che sono proseguiti gli accertamenti in merito, con aggiornamento al Curatore con e-mail del **19/01/2018** ( all. n° **12** );

- che veniva pertanto depositata istanza di accesso agli atti in data **13/02/2018** ( all. n° **13** ), onde verificare tale fatto;
- che si aprivano ulteriori contatti in merito con i due Uffici, di concerto anche con il Curatore, ma senza un esito conclusivo;
- che in data **13/04/2018** veniva effettuato un incontro congiunto con i funzionari comunali, dove veniva illustrata la situazione, richiedendo una soluzione condivisa, con sollecito del Curatore in data **13/02/2019**;
- che, non giungendo cenno di riscontro, con e-mail del **08/04/2019** il Curatore sollecitava un incontro;
- che, visto il nuovo variare dello strumento urbanistico, in data **21/05/2019**, veniva richiesto un ulteriore Certificato di Destinazione Urbanistica ( all. n° **14** ), in quanto necessario al Curatore;
- che in tale data, visto che non erano più giunte notizie in merito alla cessione o meno di detta strada, in occasione della protocollazione della richiesta di cui sopra, lo scrivente ha cercato un contatto diretto con l'Assessore preposto, visto che le e-mail inviate dal Curatore (per sua indicazione) non avevano avuto risposta;
- che lo scrivente è riuscito in detta occasione a dialogare con l'Assessore, ricevendo assicurazione che aveva dato ai suoi tecnici l'incarico di verificare la proprietà/uso di detta strada, visto anche che in corso procedura per il recupero di un credito verso la Società per ICI, ma il tutto a quel momento non ancora definito;
- che in detta occasione l'Assessore ha preso impegno per un celere aggiornamento, precisando di non aver visto le e-mail del Curatore;

- che, pertanto in detta occasione è stato effettuato un accesso congiunto all'Ufficio Protocollo, rinvenendo le e-mail del Curatore, che però non erano state poste all'attenzione dell'Assessore;
- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale ( all. n° **15** ), trasmesso al Curatore con e-mail del **22/05/2019** ( all. n° **16** );
- che con e-mail del **10/06/2019** il Curatore inviava per conoscenza diretta all'Assessore le e-mail sopra citate;
- che con e-mail del **27/06/2019** ( all. n° **17** ) il Curatore, non avendo avuto riscontro, sollecitava un incontro;
- che con lettera del **05/08/2019** ( all. n° **18** ) lo scrivente trasmetteva al Curatore il pervenuto Certificato di Destinazione Urbanistica;
- che con e-mail del **30/08/2019** il Curatore trasmetteva le comunicazioni di cui sopra alla Segreteria del Sindaco;
- che in data **10/09/2019** veniva effettuato un ulteriore incontro, alla presenza di tutti i funzionari interessati, ai quali il Curatore con e-mail del **16/10/2019** ( all. n° **19** ) trasmetteva per conoscenza le comunicazioni sopra citate, richiedendo una soluzione per il problema;
- che con e-mail del **20/01/2020** ( all. n° **20** ) il Curatore richiedeva indicazioni ed aggiornamento in merito;
- che il Curatore con e-mail del **28/01/2020** chiedeva alla Segreteria del Sindaco un appuntamento per discutere della questione, con rinnovo del **10/02/2020**, tanto che con e-mail del **19/02/2020** la Segreteria proponeva la data del **05/03/2020**, con conferma del **20/02/2020** ( all. n° **21** ) e ricevuta del **20/02/2020** ( all. n° **22** );

- che in detta data veniva effettuato il previsto incontro, in occasione del quale si apriva discussione in merito, cercando una soluzione per il passaggio di proprietà delle particelle interessate;

- che il **26/06/2020** il Comitato dei Creditori ha emesso parere favorevole alla cessione gratuita delle particelle interessate al Comune di Collesalveti, costituenti viabilità e distinte dai nn. 161 e 162;

- che il tutto è stato sospeso per l'avvenuta epidemia di COVID, tanto che solamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n° **134** del **30/09/2021** è stata stabilita l'acquisizione di dette particelle, con il rogito definitivo è stato stipulato il **06/12/2023**;

- che in data **22/07/2020** ( all. n° **23** ) lo scrivente trasmetteva il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica;

- che, nel momento della redazione della presente, lo scrivente ha dovuto richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n° **24** ), con deposito di integrazione (richiesta dal Comune ) in data **01/08/2025** ( all. n° **25** );

- che, per puro scrupolo, in data **06/08/2025** è stato effettuato un ulteriore sopralluogo sul posto, onde verificare se vi fosse stata una variazione nella conformazione dei luoghi, rilevando la presenza nella parte iniziale del terreno di alcuni bidoni della raccolta differenziata, nonché una evidente e recente sfalciatura dell'erba e la presenza di un stradello nella parte terminale, conducente ai limiti del fabbricato distinto dalla Part. 321, con l'apertura di un cancello pedonale sulla recinzione del medesimo, chiaro segno dell'utilizzo/passaggio di terzi,

così per come riportato nel relativo verbale ( all. n° **26** );

- che, pertanto, lo scrivente ha informato il Curatore di quanto sopra, tanto che, dietro accordo telefonico è stato deciso di effettuare un sopralluogo congiunto;

- che lo stesso è stato effettuato in data **22/08/2025**, rilevando già quanto sopra esposto e la presenza di uno stenditoio metallico e di un piccolo orto;

- che, pertanto, è stato deciso di fissare un appuntamento con la S.V. Ill.ma, onde riferire e dialogare in merito;

- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale ( all. n° **27** ), trasmesso al Curatore con e-mail del **23/08/2025** ( all. n° **28** );

- che, dopo l'avvenuto colloquio, lo scrivente ha proseguito il proprio operato.

Visto l'esito degli accertamenti effettuati presso il Comune di Collesalveti, l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno;

- la documentazione reperita;

- la documentazione in atti;

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

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

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

Considerato che il quesito posto è il seguente:

*“ A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti a disposizione del Curatore, effettuato l'accesso all'immobile caduto nella massa attiva, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*

*1) prima di ogni altra attività:*

*a controllare l'intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data del Fallimento;*

*a verificare l'esatta proprietà del bene e, nell'ipotesi di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari. Nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, provveda a dare avviso al G.D., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio) affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'Art. 48 del T.U. 346/90.*

*2) in via preliminare, 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; in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che il Curatore possa esprimere il proprio parere, che deve anticipare le spese di cui*

trattasi;

**3)** all'esatta identificazione del bene oggetto del fallimento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

**4)** alla descrizione del bene, 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;

**5)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al Fallimento; 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 fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio ovvero di altri procedimenti giudiziari relativi al bene, 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);

**6)** 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, usi civici, censi, livelli, uso, abitazione);

**7)** 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.);

**8)** 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, nonché l'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale;

**9)** a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso, specificando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento e gli eventuali costi per il conseguimento del titolo in sanatoria (se ancora da rilasciare) e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà

l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

**B) REDIGA** quindi l'esperto una relazione, provvedendo:  
all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), 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 catastali e la restante documentazione necessaria, indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, e specificando chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

- 1)** *all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9;*
- 2)** *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 e i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; nella*

*determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà specificatamente tener conto, elencandoli in maniera distinta dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura fallimentare, nonché per le eventuali spese condominiali, esponga inoltre la superficie commerciale ed il valore al metro quadro dell'immobile o degli immobili facenti parte di un lotto, in ossequio all'Art.568 c.p.c.: proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:*

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato*
- b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;*
- c) che, solitamente in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;*

*3) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano stati dichiarati falliti;*

*4) a precisare se:*

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

registro;

- il bene possiede le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969, ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs. 122/2005.

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

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

**AUTORIZZA**

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente l'immobile, 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 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela della persona 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, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del Fallito;

- *ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti concernenti l'assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge del fallito;*
- *ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente 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 i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le 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 al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose;*
- *ad avvalersi, all'occorrenza di ausiliario per le misurazioni.*
- *a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio".*

Per quanto sopra premess, visto e considerato, lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma quanto appresso.

#### **A) DESCRIZIONE DEI LUOGHI -**

I beni oggetto della presente sono costituiti da appezzamenti di terreno agricolo siti **Comune di Collesalveti (LI), Fraz. Colognole**, con accesso dalla **Via del Giglio**, della superficie catastale

complessiva di **Mq. 12.660**, come meglio visibile nell'allegata foto aerea ( all. n° **29** ).

Confini: Via Del Giglio, proprietà proprietà  
proprietà proprietà Comune di  
Collesalveti, proprietà area dei fabbricati distinti al  
Catasto Fabbricati dalle Partt. 223, 321, 403, 254 e 366, salvo se  
altri e più precisi.

Dette preselle sono costituite da un ampio appezzamento privo di recinzioni e fabbricati ed incolto, con le Partt. 364 e 365 boscate.

Sul terreno erano risultati essere presenti alcuni cassoni in eternit che dovranno essere smaltiti.

Il tutto è meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico ( all. n° **30** ).

L'esistenza del "percorso" rinvenuto, di cui in premessa, verrà trattata nel paragrafo degli accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Si potrebbe ipotizzare quindi una prelazione agraria da parte dei confinanti (che comunque sarebbero informati tramite le pubblicità del bene staggito), qualora coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale, ma la stessa non è sempre applicabile, ed in determinati casi, la legge o la giurisprudenza ne escludono l'esercizio.

Infatti il diritto di prelazione agraria si applica esclusivamente in caso di vendita e non sussiste nei seguenti casi:

- permuta;
- vendita forzata;

- liquidazione coatta;
- fallimento;
- espropriazione per pubblica utilità.

Pertanto, visto che la presente verrà utilizzata per una vendita forzata, tale diritto non è applicabile.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco (non vi sono recinzioni o altro), né 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..

#### **B) DESCRIZIONE CATASTALE -**

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

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

- un corretto inserimento in mappa;
- la ricerca di eventuali frazionamenti;

- visura storica ventennale.

Dal che lo scrivente ha operato in merito.

I terreni in oggetto sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Collesalvetti al Foglio **104**, così distinti:

- Part. **128, Seminativo Arborato**, Cl. **4<sup>^</sup>**, Mq. **9.630**, R.D. **€. 9,95**, R.A. **€. 7,46**, come meglio visibile nell'allegata visura storica ( all. n° **31** );

- Part. **216, Vigneto**, Cl. **2<sup>^</sup>**, Mq. **1.840**, R.D. **€. 9,98**, R.A. **€. 9,03**, come meglio visibile nell'allegata visura storica ( all. n° **32** );

- Part. **364, Bosco Ceduo**, Cl. **2<sup>^</sup>**, Mq. **1.166**, R.D. **€. 0,60**, R.A. **€. 0,18**, come meglio visibile nell'allegata visura storica ( all. n° **33** );

- Part. **365, Bosco Ceduo**, Cl. **2<sup>^</sup>**, Mq. **24**, R.D. **€. 0,01**, R.A. **€. 0,01**, come meglio visibile nell'allegata visura storica ( all. n° **34** ).

Le Partt. 364 e 365 derivano dalla originaria Part. 164, come rilevabile dalle sopra citate visure.

Alla presente si allegano il relativo estratto di mappa ( all. n° **35** ), nel quale sono evidenziate con circolo rosso le particelle in oggetto, ed il Geosit ( all. n° **36** ).

### **C) DESCRIZIONE URBANISTICA -**

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

- analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica);

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

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

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Collesalveti il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica ( all. n° **37** ), dal quale è stato possibile evincere la zonizzazione del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale vigenti ( all. n° **38** ) e del Piano Operativo adottato ( all. n° **39** ).

Dalla lettura delle relative norme è possibile evincere che i terreni in esame non hanno alcuna suscettività edificatoria diretta e che sono soggetti al vincolo idrogeologico.

#### **D) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE –**

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

- la provenienza e la titolarità (rogito notarile, successione, etc.);

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

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

Il sottoscritto si è recato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per le necessarie visure, come da copia delle stampe delle ispezioni che si allegano ( all. n° **40** ), dalle quali è scaturito che il bene in esame è stato interessato dai seguenti rogiti notarili:

**- TRASCRIZIONI -**

**Part. 8.875 Ord. 14.599 del 06/12/1991**

Atto del notaio CAVALLINI Marta di Livorno del **28/11/1991**, Rep. n° **15.637**, con il quale vendeva alla società il seguente bene immobile:

- un appezzamento di terreno posto in comune di Collesalveti frazione di Colognole, con piccolo fronte sulla via Provinciale, della

superficie di circa metri quadrati dodicimilaseicentosessanta (mq. 12.660) confinato da detta via, MENICAGLI, società stessa venditrice, ecc.

Al vigente catasto terreni, Partita 6.162 intestata alla venditrice, Foglio 104, Particelle 128, 164 e 215, con un reddito dominicale complessivo di lire 39.770.

Pervenne nella venditrice con maggior consistenza per acquisto dalla società con atto autenticato il 17 dicembre 1981 dal notaio A. RICCETTI di Livorno, ivi registrato il 21 successivo al n° 2.821 ed ivi trascritto l'otto gennaio 1982 al n° 179.

Alla presente si allega la copia di tale atto ( all. n° 41 ).

**Part. 13.333 Ord. 26.897 del 16/12/2005**

Atto del notaio MICCOLI Mario del **07/12/2005**, Rep. n° **40.913**, Racc. n° **18.842**, con il quale la società vendeva alla società quanto segue:

- un appezzamento di terreno la cui destinazione risulta dal certificato di cui oltre, posto nel comune di Collesalveti (LI), frazione "Colognole", con fronte sulla via del Giglio, della superficie catastale di metri quadri quattordicimila centonovantuno (mq. 14.191) circa o quanti in effetti siano perchè venduto a corpo e non a misura; confini: detta via del Giglio, o loro aventi causa, salvo altri e più precisi confini.

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Collesalveti nel Foglio n° 104:

- P.IIIa n° 128, seminativo arborato, Classe 4, are 96 (novantasei) e

centiare 30 (trenta), RD €. 9,95 (nove virgola novantacinque) e RA e. 7,46 (sette virgola quarantasei);

- P.IIa n° 161, fabbricato rurale, are 06 (sei) e centiare 01 (uno), senza redditi;

- P.IIa n° 162, seminativo arborato, Classe 4, are 02 (due) e centiare 90 (novanta), RD €. 0,30 (zero virgola trenta) e RA €. 0,22 (zero virgola ventidue);

- P.IIa n° 364, (ex P.IIa n° 164), bosco ceduo, Classe 2, are 11 (undici) e centiare 66 (sessantasei), RD €. 0,60 (zero virgola sessanta) e RA €. 0,18 (zero virgola diciotto);

- P.IIa n° 365, (ex P.IIa n° 164), bosco ceduo, Classe 2, centiare 24 (ventiquattro), RD €. 0,01 (zero virgola zero uno) e RA €. 0,01 (zero virgola zero uno);

- P.IIa n° 216, vigneto, Classe 2, are 18 (diciotto) e centiare 40 (quaranta), RD €. 9,98 (nove virgola novantotto) e RA €. 9,03 (nove virgola zero tre).

Pervenne alla società venditrice per acquisto fattone:

- dalla signora con atto ricevuto in data 28 novembre 1991 dal notaio CAVALLINI Marta di Livorno numero 15.637 del repertorio, registrato a Livorno il giorno 11 dicembre 1991 al numero 4.105, Mod. I e trascritto a Livorno in data 6 dicembre al n° 8.875 del Registro Particolare e

- dalla società con atto autenticato in data 2 marzo 1995 dal notaio Francesco ALFIERI di Livorno numero 76.556 del repertorio,

registrato a Livorno in data 17 marzo 1995 al numero 278 Mod. 2V e trascritto a Livorno il 8 marzo 1995 al numero 2.069 del Registro Particolare.

Alla presente si allega la copia di tale atto ( all. n° 42 ).

**Part. 10.405 Ord. 17.962 del 04/08/2006**

Trascrizione per rettifica dell'atto precedente in quanto la Part. 302 del Foglio 104 non deve intendersi venduta.

Alla presente si allega la relativa nota di trascrizione ( all. n° 43 ).

**Part. 1.232 Ord. 8.673 del 08/07/2015**

Trascrizione della Sentenza n° 1070/2023 del Tribunale di Livorno, derivante dalla vertenza n° 1.506/2012, per dichiarazione della simulazione della vendita di cui al Part. 13.333 del 16/12/2005.

Alla presente si allegano la relativa nota di trascrizione ( all. n° 44 ) e la sentenza sopra citata ( all. n° 45 ).

**Part. 55 Ord. 62 del 02/01/2024**

Atto del notaio MONDANI Annamaria di Livorno del 06/12/2023, Rep. n° 5.963, Racc. n° 5.015, registrato a Livorno il 02/01/2024 al n° 18 serie 1T, con il quale il Curatore della Società cedeva a titolo gratuito al **COMUNE DI COLLESALVETTI** la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Collesalveti, frazione Colognole e precisamente:

- porzione di terreno ad uso strada, di forma irregolare, classificato nel vigente regolamento urbanistico come area a viabilità carrabile in parte, come verde agricolo urbano in parte, come attrezzature sportive e ricreative in parte, verde provato in parte, della superficie

catastale complessiva di Mq. 891 (ottocentonovantuno) o quanti effettivamente siano, a corpo e non a misura, confinante con Particelle 199, 280, 266, 401, 422, 430, 474, 472, 302, 381, 364 e 128, salvo se altri e migliori confini.

Quanto sopra descritto è identificato al Catasto Terreni del comune di Collesalvetti al Foglio 104:

- particella 161, qualità area rurale, are 6 ca 01, giusta variazione per bonifica identificativo catastale n° 3,521.1/2009 del 22 dicembre 2009, Pratica n° LI0177214, in atti da pari data;

- particella 162, qualità seminativo arborato di Classe 4, are 2 ca 90, R.D. Euro 0,30 (zero virgola trenta), R.A. Euro 0,22 (zero virgola ventidue).

Alla presente si allegano la copia di tale atto ( all. n° **46** ) e la relativa nota di trascrizione ( all. n° **47** ).

**- ISCRIZIONI -**

Nessuna, in quanto l'originaria iscrizione distinta al Part. 2.267 del 05/08/1998 è stata annotata con Part. 2.886 del 02/08/2003, con il quale è stata ristretta l'ipoteca sui terreni distinti al Foglio 104, Partt. 128,161, 162, 164, 216, 238, 335, 337 e 339, come da nota che si allega alla presente ( all. n° **48** ).

Alla presente si allega la sentenza di fallimento ( all. n° **49** ).

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

della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

Come detto in premessa, in occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato sul posto è stata rilevata la presenza di:

- bidoni della raccolta differenziata (poi rimossi in quanto posizionati ivi in occasione di una sagra paesana svoltasi recentemente nell'adiacente area attrezzata, poi evidentemente rimossi al termine della stessa);
- un tracciato utilizzato sia pedonalmente che (evidentemente) con sporadico passaggio di auto, posto nella parte terminale del terreno, che conduce fino al confine con il fabbricato distinto dalla Part. 321;
- una struttura in ferro adibita a stenditoio;
- un piccolo orto;
- l'apertura di un cancellino di comunicazione sulla recinzione di una proprietà confinante.

Non è possibile ovviamente indicare i soggetti attuatori/utilizzatori di quanto sopra, ma è possibile solamente rilevare un utilizzo da non molto tempo, come verificabile visionando le foto aeree di varie date (all. n° 50 ).

Così come che nessuna servitù a favore di terzi (ed in quel punto) è indicata nei rogiti sopra citati.

Non è stato possibile poi stabilire chi abbia effettuato l'evidente falciatura del terreno, in quanto il Curatore ha riferito di non averne mai disposta una.

E' ovvio che il futuro aggiudicatario dovrà confrontarsi con soggetti terzi per far eliminare lo stenditoio, l'orto ed il cancellino, nonché per

impedire/chiarire che il passaggio non è esistente nei confronti di chicchessia, tanto che certamente dovrà sostenere delle spese, di cui lo scrivente terrà di conto nella futura stima.

#### **E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA –**

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

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

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

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

E' quindi lapalissiano che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti

sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente 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, quali 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, incertezza sul prezzo finale, 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) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la 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), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

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

#### **Valore di mercato**

Come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani<sup>1</sup> indicano il “principio dello scopo”, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in proprietà al fine di addivenire ad una divisione del compendio immobiliare.

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**

---

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

*entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”<sup>2</sup>.

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

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”<sup>4</sup> che riprende la circolare n° **263/2006** sezione **IV** punto **1** della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè **“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”**.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>5</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di

---

<sup>2</sup> IVS 2007 – S.1 punto 3.1

<sup>3</sup> CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

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

<sup>5</sup> IVS 2007 – S.2

vendita forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>6</sup>, quello *finanziario*<sup>7</sup> e quello dei *costi*<sup>8</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (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

---

<sup>6</sup> Sales comparison approach;

<sup>7</sup> Income capitalisation approach;

<sup>8</sup> Cost approach;

disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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

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

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

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* ( MCA ), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e

deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

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

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

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

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la

costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico 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.

Inoltre, le schede O.M.I. riportano solamente valori per fabbricati e non per i terreni, e quindi non possono essere utilizzate nel caso in esame.

Non è però stato possibile utilizzare il metodo diretto con il confronto di mercato in quanto, nonostante le ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono stati reperiti rogiti notarili che riguardino vendite di terreni simili, stante la particolarità dell'oggetto di stima.

Anche una ricerca speditiva effettuata sui siti internet che espongono pubblicità immobiliari (*asking price*) non ha dato alcun esito, in quanto sono reperibili solamente due offerte di vendita ( all. n° 51 ) per terreni agricoli, oltretutto di estensioni maggiori rispetto a

quella di cui al bene in esame, e pertanto non comparabili sia per la tipologia colturale che per la dimensione.

Non è stato poi possibile utilizzare le tabelle dei Valori Agricoli Medie edite dalla Regione Toscana in quanto riportanti valori riferiti ad ampie estensioni, molto maggiori rispetto a quella del bene in esame.

Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi comunque di scarso interesse per il mercato immobiliare in generale, per le sue peculiarità sopra esposte.

Oltretutto, siamo in presenza di un mercato non molto dinamico, per la tipologia immobiliare in esame, con una carenza di informazioni economiche per tale tipo di bene.

Non è possibile fare altro che utilizzare, per la stima del bene in esame, della pubblicazione "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni Agricoli – Toscana", edito dalla EXEO.

In detta pubblicazione sono state sviluppate specifiche analisi attraverso le quali sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, etc.) con il valore di mercato.

Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato dello stesso, nell'ambito del precipuo intervallo minimo/massimo, con specifico algoritmo di calcolo del valore.

Dal sito è stata richiesta la determinazione puntuale del valore €/Ha, fornendo i necessari dati, operando per seminativo e bosco ceduto, in quanto il vigneto indicato nel classamento catastale non

più esistente.

Sono stati ottenuti quindi i seguenti valori ( all. n° 52 ):

- seminativo €/Ha 18.468,00 = €/Mq. 1,8468;
- bosco ceduo: €/Ha 1.946,00 = €/Mq. 0,1946.

Pertanto avremo;

- seminativo €/Mq. 1,8468 x Mq. 11.470,00 = €. 21.182,80
- bosco ceduo €/Mq. 0,1946 x Mq. 1.190,00 = €. 231,57

**TOTALE €. 21.414,37**

A detto importo, come sopra detto si deve apportare una riduzione per le spese che il futuro aggiudicatario dovrà sostenere, valutabili prudenzialmente nel **5%**, tanto che il valore sarà quindi di:

€. 21.414,37 x 0,95 = **€. 20.343,65**

**Valore a 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.

The screenshot shows the 'Beni comparabili Ricerca' (Comparable Properties Search) page on the ASTE GIUDIZIARIE website. The page features a search bar at the top with the user 'UTENTE Andrea Falai (Esperto / CTO - Soc. Profab. / Fall.)' logged in. Below the search bar, there are several filters and options for refining the search. On the left, there are dropdown menus for 'Macroarea', 'Provincia', 'Comune', 'Indirizzo', 'Raggio', 'Metodica di stima', 'Tipo catasto', 'Categoria catastale', 'Destinazione', 'Dimensione', 'Prezzo stima', 'Prezzo aggiudicazione', and 'Data stima'. In the center, there is a map showing the search area. On the right, there is a table with the following columns: 'n° R.G.', 'IMMOBILE', 'DATI STIMATI', and 'ULTIMA ASTA'. The table is currently empty, and a message at the bottom states 'Nessun bene presente' (No property present).

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.

Pertanto, dall'allegata tabella ( all. n° **53** ), compilata come sopra descritto, è possibile evincere un deprezzamento del **13,0221%**, e così per un valore di **€. 18.625,77**.

Anche a tale valore si dovrà applicare la decurtazione di cui sopra:

$€. 18.625,77 \times 0,95 = €. 17.694,48$

Sarà compito del Curatore determinare se la futura vendita sia da assoggettarsi o meno al regime IVA.

#### **H) CONCLUSIONI –**

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la presente è stata redatta sulla base della documentazione reperita, considerando quanto sopra esposto.

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

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

In relazione all’incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni

contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione (in quanto non previsto dal quesito).
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime.

Non sono presenti circostanze ostative all'emissione dell'Ordinanza di Vendita, fatto salva la necessità di indicare la presenza dell'utilizzo di terzi di alcune porzioni.

Si ritiene doveroso precisare che non è applicabile l'Art. 9 del D.Lgs. n° 122 del 20/06/05.

Al Curatore sarà consegnata una copia cartacea della presente, previo inserimento del tutto 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)





Associazione dei Periti e degli Esperti



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

Livorno, li 03 Novembre 2025

**Allegati:**

- n° 01 nomina;
- n° 02 verbale di sopralluogo;
- n° 03 rilievo fotografico particella 302;
- n° 04 visura catastale;
- n° 05 richiesta CDU;
- n° 06 CDU;
- n° 07 verbale del 29/03/2016;
- n° 08 richiesta CDU;
- n° 09 CDU;
- n° 10 e-mail del 30/03/2016;
- n° 11 verbale del 15/04/2016;
- n° 12 e-mail del 09/01/2018;
- n° 13 istanza accesso agli atti;
- n° 14 richiesta CDU;
- n° 15 verbale del 21/05/2019;
- n° 16 e-mail del 22/05/2019;
- n° 17 e-mail del 27/06/2019;
- n° 18 CDU;
- n° 19 e-mail del 16/10/2019;
- n° 20 e-mail del 20/01/2020;
- n° 21 e-mail del 19-20/02/2020;
- n° 22 e-mail del 20/02/2020;

- n° **23** deposito CDU;
- n° **24** richiesta CDU;
- n° **25** integrazione CDU;
- n° **26** verbale sopralluogo;
- n° **27** verbale sopralluogo;
- n° **28** e-mail del 23/08/25;
- n° **29** foto aerea;
- n° **30** rilievo fotografico;
- n° **31** visura catastale;
- n° **32** visura catastale;
- n° **33** visura catastale;
- n° **34** visura catastale;
- n° **35** estratto di mappa;
- n° **36** Geosit;
- n° **37** CDU;
- n° **38** piano strutturale vigente;
- n° **39** piano operativo;
- n° **40** stampa ispezioni;
- n° **41** atto del 28/11/91;
- n° **42** atto del 07/12/2005;
- n° **43** nota di trascrizione;
- n° **44** nota di trascrizione;
- n° **45** Sentenza;
- n° **46** atto del 06/12/2023;
- n° **47** nota di trascrizione;

- n° **48** annotamento di cancellazione;
- n° **49** Sentenza;
- n° **50** foto aeree;
- n° **51** asking price;
- n° **52** determinazione valori Exeo;
- n° **53** tabella deprezzamento.