

**TRIBUNALE DI LIVORNO**
GIUDICE DELEGATO

----- Φ -----

Procedura di Liquidazione controllata n° 10/2025 [redacted] [redacted]

residente a Livorno, Via dei Sette Santi n° 11.

----- Φ -----

- PREMESSA -

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Avvocato [redacted] [redacted] in qualità di liquidatore della procedura in oggetto, lo scrivente dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente relazione di stima.

Si precisano i limiti dell'incarico: le informazioni e considerazioni riportate nella presente perizia immobiliare si basano sulle evidenze delle verifiche documentali di quanto fornito dai PP.UU., informazioni che si assumono complete, e di quanto potuto reperire dalle verifiche effettuate, nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione della stessa.

Ne consegue che non è stato oggetto di analisi tutto ciò che risultava non individuabile durante il sopralluogo se non attraverso ispezioni invasive o specifici rilievi come, a titolo esemplificativo ma non

esaustivo, eventuali servitù di tubazioni ed impianti confinate nelle murature o occultate nel sottosuolo così come la presenza di sostanze o materiali interrati, la conformità dei materiali utilizzati in costruzione e/o delle componenti impiantistiche e/o dei "pacchetti murari" alle norme dell'epoca della loro realizzazione o installazione, alla correttezza dei confini come materializzati in loco, la presenza di interventi edilizi non denunciati e occultati alla normale vista (per esempio da arredi); la determinazione del prezzo base d'asta che andremo successivamente ad eseguire contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi dovuti qualora si manifestassero queste eventuali criticità.

RELAZIONE DI STIMA

Il bene oggetto di valutazione è formato da una casa terra tetto di tre piani fuori terra, un magazzino con terreno circostante e appezzamenti di terreno di varie qualità posti in Comune di Santa Maria a Monte, Via Bindone n° 26, in proprietà per di 4/27 a favore del Sig. [REDACTED] in proprietà per 23/54 a favore di [REDACTED] ed in proprietà per 23/54 a favore di [REDACTED] a seguito di:

- Denuncia di Successione n° 78/909, trascritta al Part. 6219/02 (all. n°
01);

- Denuncia di Successione n° 18/985, trascritta al Part. 9211/06 (all. n°
02);

- Atto di permuta e compravendita del Notaio [REDACTED] del
21/12/2009, Rep. 40525/9214, trascritto al Part. 411/10 e Part. 412/10
(all. n° **03** e **04**);

- Sentenza di usucapione del 22/04/2010, trascritta al Part. 6838/10 (all.
n° **05**).

Sono stati eseguiti accertamenti di varia natura il cui esito è descritto
ai seguenti capitoli

CAPITOLI DELLA PERIZIA

A) identificazione catastale

B) identificazione progettuale;

C) trascrizioni ed iscrizioni;

D) descrizione del fabbricato;

E) descrizione del bene;

F) caratteristiche della zona;

G) stima del bene;

G.1) determinazione del valore del mercato;

G.2) determinazione del prezzo base d'asta;

G.3) determinazione del prezzo di realizzo;

H) conclusioni

I) allegati.

----- Φ -----

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto della presente è censito presso il

Comune di Santa Maria a Monte e così suddiviso:

Catasto Fabbricati

- Fg. 22, Part. **27**, con graffate le Part. **28** Sub. **1** e **2**, Part. **29** e Part. **690**,
Cat. A/4, Classe 4, Vani 10,5, R.C. €. 791,73 (appartamento, all. n°
06);

- Fg. 22, Part. **10**, Cat. C/2, Classe 2, 46 mq., R.C. €. 114,03 (magazzino
ed area perimetrale, all. n° **07**);

Catasto Terreni

- Fg. 22, Part. **9**, Semin Arbor, Classe 3, 180 mq., R.D. €. 0,60, R.A. €. 0,37
(all. n° **08**);

- Fg. 22, Part. **11**, Semin Arbor, Classe 3, 80 mq., R.D. €. 0,03, R.A. €. 0,02
(all. n° **09**);

- Fg. 22, Part. **12**, Uliveto, Classe 2, 1980 mq., R.D. €. 7,67, R.A. €. 5,62
(all. n° **10**);

- Fg. 22, Part. **30**, Ente Urbano, 72 mq. (all. n° **11**);

- Fg. 22, Part. **66**, Semin Arbor, Classe 3, 1380 mq., R.D. €. 4,63, R.A. €.

2,85 (all. n° **12**);

- Fg. 22, Part. **67**, Semin Arbor, Classe 3, 84 mq., R.D. €. 0,28, R.A. €. 0,17

(all. n° **13**);

- Fg. 22, Part. **812**, Relit. Strad., 7 mq. (all. n° **14**);

- Fg. 22, Part. **813**, Relit. Strad., 267 mq. (all. n° **15**);

- Fg. 22, Part. **815**, Relit. Strad., 45 mq. (all. n° **16**);

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale per la visione delle particelle indicate (all. n° **17**), le intestazioni catastali sono corrette.

La planimetria catastale raffigurante l'appartamento (all. n° **18**), per la disposizione planimetrica risulta conforme con lo stato visionato, ad eccezione del differente uso del vano ripostiglio al piano primo in camera da letto e per piccole differenze di alcune altezze interne.

La planimetria catastale del magazzino (all. n° **19**) risulta conforme ed eccezione della non precisa indicazione di alcune altezze interne.

Le inesattezze grafiche per le altezze interne non comportano l'obbligo di presentazione delle nuove planimetrie catastali, in quanto come indicato nella Circolare n° 2 del 09/07/10 dell'Agenzia delle Entrate, tali modifiche non incidono sulla variazione della consistenza o classe dell'immobile.

L'appartamento confina con Via Bindone, stessa proprietà, proprietà

██████████ ed ██████████ su più lati, salvo altri e più precisi confini.

Il magazzino confina con Via Bindone e stessa proprietà su più lati, salvo altri e più precisi confini.

----- Φ -----
B) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Edilizia/Urbanistica del Comune di Santa Maria a Monte è scaturito che il compendio immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) P.E. prot. n° 1958 del 26/03/1973, con L.E. n° 1176/73, per richiesta di ██████████ inerente la realizzazione di un wc ed una scala interna al fabbricato;
- 2) . P.E. prot. n° 2932 del 18/05/1973, con rilascio di L.E. n° 1217/73, a variante della precedente pratica (all. n° **15**);
- 3) Dichiarazione di abitabilità del 17/11/1978 (all. n° **16**);
- 4) . P.E. n° 97/83, con rilascio di Autorizzazione Edilizia n° 21/84 del 05/07/1984, per la sostituzione della copertura del locale magazzino (all. n° **17**);

5) . Concessione Edilizia in Sanatoria n° 811 del 09/06/1997E. n° 97/83, con rilascio di Autorizzazione Edilizia n° 21/84 del 05/07/1984, per ampliamento, modifiche prospettiche e ristrutturazione di appartamento (all. n° **23**);

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria e lo stato visionato per l'appartamento in oggetto, non sono state rilevate situazioni di difformità planimetrica, ma solo un differente uso di un ambiente ed alcune misure lineari ed altezze interne leggermente differenti, si precisa che la prima pratica edilizia per detto immobile riguarda un ampliamento e non la costruzione, data l'ubicazione dell'immobile e la tipologia costruttiva, si presume che lo stesso sia di remota edificazione e pertanto privo del titolo edilizio di costruzione.

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alla Autorizzazione edilizia e lo stato visionato per il magazzino in oggetto non sono state rilevate difformità planimetrica, ma solo una misura lineare interna leggermente differente, si precisa che la prima pratica edilizia per detto immobile riguarda il rifacimento della copertura e non la costruzione dello stesso ma essendo una struttura ad uso agricolo, vista l'ubicazione si presume che lo stesso sia di remota edificazione e pertanto priva del progetto di costruzione.

Inoltre in tale elaborato grafico non sono indicati i due avancorpi in muratura presente ai lati della costruzione.

Le difformità per alcune differenti misure rientrano nelle tolleranze costruttive, così come indicato nell'Art. 34-bis, e 34-ter del DPR 380/2001, come inserito dal d.L. 69/2024 c.d. "Salva casa" e dell'art. 198 co. 1, della L.R. 65/2014, e L. 105/2024.

Il mancato reperimento delle pratiche edilizie inerenti i due manufatti adiacenti al magazzino determina una situazione di non conformità degli stessi, e dato il loro stato di conservazione, pertanto dovrà essere valutata congiuntamente con il competente ufficio comunale la possibilità di poter regolarizzare tali manufatti ed in caso negativo prevederne la demolizione.

Pertanto a seguito di quanto sopra si presume la conformità urbanistica per tale unità immobiliari e si stima un costo di **€. 1.000,00**, per la redazione della dichiarazione di tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34-bis, e 34-ter del DPR 380/2001, come inserito dal d.L. 69/2024 c.d. "Salva casa" e dell'art. 198 co. 1, della L.R. 65/2014, e L. 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024, dato che la sanatoria per l'aumento di volumetria non sempre viene rilasciata si presume un costo di demolizione e smaltimento delle macerie dei manufatti, stante anche lo stato di degrado, di **€. 2.000,00**.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il valutatore quindi non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

----- φ -----

C) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, con i repertori aggiornati al

05/02/2026, sul bene nel ventennio gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE Part. 613 del 16/01/1997: Certificato di Denuncia di Successione n° 22/722 del 16/09/1993, contro [REDACTED] ed a favore degli eredi [REDACTED] per la quota di 1/9 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà, sui seguenti immobili posti in Santa Maria a Monte:

- immobile n. 1, censito al C.F. al foglio 22, particella 27;
- immobile n. 2, censito al C.F. al foglio 22, particella 28 subalterno 2;
- immobile n. 3, censito al C.F. al foglio 22, particella 29;
- immobile n. 4, censito al C.F. al foglio 22, particella 690
- immobile n. 5, censito al C.F. al foglio 22, particella 10;
- immobile n. 6, censito al C.T. al foglio 22, particella 11;
- immobile n. 7, censito al C.T. al foglio 22, particella 12;
- immobile n. 8, censito al C.T. al foglio 22, particella 66;
- immobile n. 9, censito al C.T. al foglio 22, particella 67;
- immobile n. 10, censito al C.T. al foglio 22, particella 9.

- TRASCRIZIONE Part. 15741 del 14/11/2007: Certificato di Denuncia di

Successione n° 22/722 del 16/09/1993, contro [REDACTED] ed a favore degli eredi [REDACTED] per la quota di 1/9 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà, sui seguenti immobili posti in Santa Maria a Monte:

- immobile n. 1, censito al C.F. al foglio 22, particella 27;
- immobile n. 2, censito al C.F. al foglio 22, particella 28 subalterno 2;
- immobile n. 3, censito al C.F. al foglio 22, particella 29;
- immobile n. 4, censito al C.F. al foglio 22, particella 690;
- immobile n. 5, censito al C.F. al foglio 22, particella 10;
- immobile n. 6, censito al C.T. al foglio 22, particella 11;
- immobile n. 7, censito al C.T. al foglio 22, particella 12;
- immobile n. 8, censito al C.T. al foglio 22, particella 66;
- immobile n. 9, censito al C.T. al foglio 22, particella 67;
- immobile n. 10, censito al C.T. al foglio 22, particella 9.

Nota: soggetti a favore, coniuge e figli per il cespite n. 2 variazione mod. 97 n. 1914 del 23/11/92, per il cespite n. 3 variazione mod. 97 n. 1913 del 23/11/92, bollo riscosso in modo virtuale emolumenti #. 50.000 scadenzieri 21265.

- TRASCRIZIONE Part. 6219 del 14/05/2002: Certificato di Denuncia di

Successione n° 78/909 del 10/12/2001, contro [REDACTED] ed
a favore degli eredi [REDACTED] per la quota di 2/27 di proprietà,
[REDACTED] per la quota di 2/27 di proprietà, [REDACTED]
per la quota di 2/27, sui seguenti immobili posti in Santa Maria a
Monte:

- immobile n. 1, censito al C.F. al foglio 22, particella 10;
- immobile n. 2, censito al C.F. al foglio 22, particella 27;
- immobile n. 3, censito al C.F. al foglio 22, particella 28, Subalterno 1;
- immobile n. 4, censito al C.F. al foglio 22, particella 28, Subalterno 2;
- immobile n. 5, censito al C.F. al foglio 22, particella 29;
- immobile n. 6, censito al C.F. al foglio 22, particella 690;
- immobile n. 7, censito al C.T. al foglio 22, particella 9;
- immobile n. 8, censito al C.T. al foglio 22, particella 11;
- immobile n. 9, censito al C.T. al foglio 22, particella 12;
- immobile n. 10, censito al C.T. al foglio 22, particella 66;
- immobile n. 11, censito al C.T. al foglio 22, particella 67.

- TRASCRIZIONE Part. 9211 del 04/07/2006: Certificato di Denuncia di
Successione n° 18/985 del 13/06/2006, contro [REDACTED] ed
a favore degli eredi [REDACTED] per la quota di 1/18 di
proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/18 di proprietà,
[REDACTED] per la quota di 1/9 di proprietà e [REDACTED]

██████████ per la quota di 1/9 di proprietà sui seguenti immobili posti in Santa Maria a Monte:

- immobile n. 1, censito al C.T. al foglio 22, particella 9;
- immobile n.2, censito al C.T. al foglio 22, particella 11;
- immobile n. 3, censito al C.T. al foglio 22, particella 12;
- immobile n. 4, censito al C.T. al foglio 22, particella 66;
- immobile n. 5, censito al C.T. al foglio 22, particella 67.
- immobile n. 6, censito al C.F. al foglio 22, particella 10;
- immobile n. 7, censito al C.F. al foglio 22, particella 27;

Nota: nella successione sono compresi anche altre unità immobiliari con le relative quote di spettanza, non rientranti nella presente.

- TRASCRIZIONE Part. 409 del 14/01/2010: Atto pubblico del Notaio ██████████ di Livorno del 21/12/2009, Rep. 40525/9214 per accettazione tacita di eredità sugli immobili ricompresi nella successione della Sig.ra ██████████ trascritta al Part. 9211 del 04/07/2006.

- TRASCRIZIONE Part. 410 del 14/01/2010: Atto pubblico del Notaio ██████████ di Livorno del 21/12/2009, Rep. 40525/9214 per accettazione tacita di eredità sugli immobili ricompresi nella successione della Sig.ra ██████████ trascritta al Part. 6219 del 14/05/2002.

- TRASCRIZIONE Part. 411 del 14/01/2010: Atto pubblico del Notaio ██████████ di Livorno del 21/12/2009, Rep. 40525/9214 per permuta

contro [REDACTED] ed a favore del Sig. [REDACTED] per la quota di 4/54 di proprietà, della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 7/54 di proprietà e della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 7/54, sui seguenti immobili posti in Santa Maria a Monte:

- immobile n. 1, censito al C.F. al foglio 22, particella 27, Particella 28 Subalterno 1, Particella 28 Subalterno 2, Particella 29 e Particella 690;
- immobile n. 2, censito al C.F. al foglio 22, particella 10;
- immobile n. 3, censito al C.T. al foglio 22, particella 9;
- immobile n. 4, censito al C.T. al foglio 22, particella 11;
- immobile n. 5, censito al C.T. al foglio 22, particella 12;
- immobile n. 6, censito al C.T. al foglio 22, particella 66;
- immobile n. 7, censito al C.T. al foglio 22, particella 67.

I componenti precisano che la corte comune è attualmente individuata al catasto terreni al foglio 22 particella 30, i beni sopra descritti vengono ceduti e trasferiti nello stato di fatto in cui oggi si trovano, visti e bene accettati, con i loro annessi, accessioni, pertinenze, parti condominiali, con le servitù attive e passive qualora esistenti, e comunque con tutto ciò che ai beni stessi è relativo ed attinente, fra cui i diritti spettanti alle alienanti sulle porzioni di stradello in comune di Santa Maria a Monte, contraddistinte dalle particelle 812, 813 ed 815

del medesimo foglio 22 al catasto terreni, per le quali le parti precisano essere attualmente in corso giudizio di usucapione presso il tribunale di Pisa.

Nella presente permuta sono compresi altri immobili posti in altro comune e non rientrante nella presente procedura.

TRASCRIZIONE Part. 412 del 14/01/2010: Atto pubblico del Notaio

██████ di Livorno del 21/12/2009, Rep. 40525/9214 per compravendita contro ██████ ██████ ed a favore della Sig.ra

██████ ██████ per la quota di 9/54 di proprietà e della Sig.ra

██████ ██████ per la quota di 9/54, sui seguenti immobili posti in

Santa Maria a Monte:

- immobile n. 1, censito al C.F. al foglio 22, particella 27, Particella 28 Subalterno 1, Particella 28 Subalterno 2, Particella 29 e Particella 690;
- immobile n. 2, censito al C.F. al foglio 22, particella 10;
- immobile n. 3, censito al C.T. al foglio 22, particella 9;
- immobile n. 4, censito al C.T. al foglio 22, particella 11;
- immobile n. 5, censito al C.T. al foglio 22, particella 12;
- immobile n. 6, censito al C.T. al foglio 22, particella 66;
- immobile n. 7, censito al C.T. al foglio 22, particella 67.

La Sig.ra ██████ ██████ trasferisce altresì alle Sig.re ██████

██████ e ██████████ che accettano ed acquistano i beni sopra descritti che vengono ceduti e trasferiti nello stato di fatto in cui oggi si trovano, visti e bene accettati, con i loro annessi, accessioni, pertinenze, parti condominiali, con le servitù attive e passive qualora esistenti, e comunque con tutto ciò che ai beni stessi è relativo ed attinente, fra cui i diritti spettanti alle alienanti sulle porzioni di stradello in comune di Santa Maria a Monte, contraddistinte dalle particelle 812, 813 ed 815 del medesimo foglio 22 catasto terreni, per le quali le parti precisano essere attualmente in corso giudizio di usucapione presso il Tribunale di Pisa sez. distaccata di Pontedera.

- TRASCRIZIONE Part. 6838 del 09/06/2010: Sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Pisa, Sez. Dist. Pontedera del 22/04/2010, Rep. 567/2010, a favore degli della Sig.ra ██████████ per la quota di 23/54 di proprietà, della Sig.ra ██████████ per la quota di 23/54, del Sig. ██████████ per la quota di 8/54, sui seguenti immobili posti in Santa Maria a Monte:

- immobile n. 1, censito al C.F. al foglio 22, particella 28 Subalterno 1;
- immobile n. 2, censito al C.F. al foglio 22, particella 690;
- immobile n. 3, censito al C.F. al foglio 22, particella 30;
- immobile n. 4, censito al C.T. al foglio 22, particella 9;
- immobile n. 5, censito al C.T. al foglio 22, particella 812;

- immobile n. 6, censito al C.T. al foglio 22, particella 813;
- immobile n. 7, censito al C.T. al foglio 22, particella 814.

Nella presente sentenza sono compresi altri immobili posti in altro comune ed altri soggetti, non rientranti nella presente procedura.

I mappali 9, 812, 813 e 815 sono con servitù di passo a favore dei mappali 66, 67 e 815, gravante sulla particella 814 foglio 22, ed i mappali 810 e 814, gravati di servitù di passo a favore dei mappali 66, 67 e 815.

- TRASCRIZIONE Part. 6701 del 13/05/2025: Atto giudiziario del Tribunale di Livorno del 24/03/2025, Rep. 33/2025, per sentenza di apertura di liquidazione controllata contro [REDACTED] [REDACTED] ed a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/27 di proprietà sui seguenti immobili posti in Santa Maria a Monte:

- immobile n. 1, censito al C.F. al foglio 22, particella 10;
- immobile n. 2, censito al C.F. al foglio 22, particella 27, Particella 28 Subalterno 1, Particella 28 Subalterno 2, Particella 29 e Particella 690;
- immobile n. 3, censito al C.T. al foglio 22, particella 9;
- immobile n. 4, censito al C.T. al foglio 22, particella 812;
- immobile n. 5, censito al C.T. al foglio 22, particella 813;

- immobile n. 6, censito al C.T. al foglio 22, particella 815;
- immobile n. 7, censito al C.T. al foglio 22, particella 11;
- immobile n. 8, censito al C.T. al foglio 22, particella 12;
- immobile n. 9, censito al C.T. al foglio 22, particella 66;
- immobile n. 10, censito al C.T. al foglio 22, particella 67.

ISCRIZIONI

- **ISCRIZIONE Part. 179 del 27/01/2016:** Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore di Equitalia Centro S.P.A. e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/27 di proprietà, a garanzia della complessiva somma di €. 33.716,63, sugli immobili oggetto della presente ed altri;

- **ISCRIZIONE Part. 484 del 26/02/2016:** Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore di e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/27 di proprietà, a garanzia della complessiva somma di €. 83.496,57 sugli immobili oggetto della presente ed altri;

- **ISCRIZIONE Part. 2873 del 26/09/2016:** Ipoteca Giudiziaria per decreto ingiuntivo a favore della con sede a GENOVA (GE), Codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/27 di proprietà, sugli immobili in oggetto e contro altri immobili ed altri persone non rientranti nella presente

procedura, per un importo totale di €. 965.674,76;

Tale formalità è stata oggetto di annotazione trascritta al Part. 2695 del 19/11/2021, per restrizione di un bene non rientrante nella presente procedura.

- ISCRIZIONE Part. 1525 del 07/06/2023: Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore dell'Agenzia delle entrate-Riscossione e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/27 di proprietà, a garanzia della complessiva somma di €. 182.840,78, sugli immobili di seguito indicati ed altri.

- immobile posto in Comune di Santa Maria a Monte censito al C.F. al foglio 22, particella 27, Particella 28 Subalterno 1, Particella 28 Subalterno 2, Particella 29 e Particella 690;

- immobile posto in Comune di Santa Maria a Monte censito al C.F. al foglio 22, particella 10.

----- Φ -----

D) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare in parola è inserita in un fabbricato di vecchia realizzazione di tre piani fuori terra, con struttura portante e tamponamenti in muratura, copertura a falde con tegole in laterizio, facciate in parte ad intonaco ed in parte a mattoni a faccia vista, gronde e pluviali a vista.

L'appartamento è compreso in una porzione di fabbricato plurifamiliare, posizionato "di testa", risulta libero su tre lati e la facciata Nord prospetta la via principale, due lati affacciano sulle preselle di terreno private ed una porzione di facciata risulta in aderenza con il resto del fabbricato.

----- Φ -----

E) DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili.

- Un fabbricato principale di tre piani fuori terra con accessi multipli, di cui uno carrabile ed uno pedonale prospettanti la Via Bindone ed altri accessi pedonali prospettanti le corti private, la presella fronte strada è dotata di cancello carrabile.

- Un locale magazzino è vicino al fabbricato principale ed è composto da un ampio vano con due avancorpi laterali, inoltre è presente un pozzo sulla corte di pertinenza.

- Appezzamenti di terreno, ubicati nelle vicinanze dei due immobili ma dato lo stato di abbandono non sono stati visionati a seguito della folta vegetazione presente che ha impedito l'avvicinamento.

L'appartamento, con accesso indipendente è ubicato nel fabbricato principale ed è composto al piano terreno da ingresso/soggiorno, wc sottoscala, disimpegno, cucina, soggiorno con camino, disimpegno,

cantina, tramite due scale interne si accede al piano primo composto da tre camere da letto matrimoniali, due disimpegni, bagno, camera singola (urbanisticamente indicata come ripostiglio), terrazzo d'angolo, tramite scala interna vicina da una camera da letto si accede al piano soffitta composto da cinque vani.

La pavimentazione risulta di vari formati e tipologie con materiale sia in graniglia di marmo che ceramica e gres, la cucina è rivestita in parte in ceramica, il locale wc sottoscala è pavimentato e rivestito in ceramica, anche il bagno al piano primo è pavimentato e rivestito in ceramica ed è dotato di tutti i sanitari, compreso la vasca.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, per i quali non è dato sapere se sono funzionanti, dato lo stato manutentivo, nel soggiorno al piano terreno vi è un ampio camino.

L'immobile risulta in completo stato di abbandono, con rifiniture di vecchia realizzazione, sono state rilevate delle criticità al livello strutturale in quanto sono presenti delle fessure passanti sia in corrispondenza dei solai che delle murature verticali, inoltre una porzione di solaio tra la soffitta e la camera sottostante è crollata, sono stati rilevati in vari ambienti dei marcati segni di infiltrazioni/umidità con degrado delle murature, gli intonaci interni sia a parete che sui soffitti in alcuni ambienti sono distaccati, gli infissi sia

interni che esterni sono in legno ed alcuni elementi risultano rotti, anche le facciate esterne presentano segni di degrado con distacco degli intonaci, inoltre in copertura alcune porzioni di gronde sono mancanti.

Il fabbricato esternamente è in parte ricoperto da una folta vegetazione, inoltre i vani al piano sottotetto ed il terrazzo esterno, data la scarsa sicurezza, non sono stati visionati.

Il locale magazzino adiacente all'appartamento è con struttura portante in muratura e copertura a falde con tegole marsigliesi, le facciate sono in parte ad intonaco civile ed in parte in mattoni a faccia vista, l'accesso all'interno del vano avviene tramite infisso metallico, è presente l'impianto elettrico ma non è dato sapere se funzionante, le pareti interne sono intonacate e verniciate.

Esternamente sono presenti due manufatti in aderenza in muratura, entrambi sono in parte diruti e coperti dalla folta vegetazione presente, poco distante, sulla corte di pertinenza è presente un pozzo, l'area circostante è in parte a vegetazione bassa ed in parte a vegetazione ad alto fusto.

La presenza della folta vegetazione ha ostacolato l'accesso ai limitrofi terreni, non potendo così visionare lo stato di conservazione.

La mancata conoscenza dell'efficienza degli impianti, come già

indicato, viene presa in considerazione nella determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente, in quanto la riduzione rispetto al valore di mercato considera anche la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Il compendio immobiliare, trovandosi in completo stato di abbandono si presenta in stato fatiscente e con rifiniture di vecchia realizzazione e bisognoso di importanti interventi manutentivi, il tutto visibile nell'allegato rilievo fotografico e nell'elaborato grafico sommario allegati alla presente (all. n° **24** e **25**).

Non avendo potuto visionare lo stato degli appezzamenti di terreno, stante l'inaccessibilità, si provvede ad allegare l'estratto cartografico del PIT con la sovrapposizione dell'estratto mappa al fine di poter capire la posizione dei terreni rispetto ai fabbricati principali (all. n° **26**).

Tali porzioni immobiliari hanno le seguenti superfici lorde (SEL):

- superficie esterna lorda^{N1} appartamento p.t. circa: **mq. 88,21;**
- superficie esterna lorda cantina p.t. circa: **mq. 42,02;**
- superficie esterna lorda appartamento p.1 circa: **mq. 115,84*;**

^{N1} Acronimo SEL, così definita dal CVI IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – l'area di un'unità immobiliare, delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

* escluso l'ingombro delle scale

- superficie esterna lorda terrazzo p.1 circa: mq. 38,27

- superficie esterna lorda piano soffitta circa: mq. 62,04*

* escluso l'ingombro della scala

- superficie catastale area esterna comune (Part. 30): mq. 72,00

- superficie esterna lorda magazzino p.t. circa: mq. 45,97

- superficie esterna area di pertinenza magazzino circa: mq. 304,00*

* al netto dell'area di ingombro del magazzino.

- superficie esterna lorda ripostigli esterni p.t. circa: mq. 12,71*

*In via cautelativa, stante la mancata reperibilità di partiche edilizie, non verranno stimati.

Si precisa che alcune misure necessarie per la determinazione delle superfici degli immobili, sono state estrapolate dai documenti reperiti, per quegli ambienti che risultavano inaccessibili per la scarsa sicurezza.

- superficie catastale Particella 9 mq. 180

- superficie catastale Particella 11 mq. 8

- superficie catastale Particella 12 mq. 1980

- superficie catastale Particella 66 mq. 1380

- superficie catastale Particella 67 mq. 84

- superficie catastale Particella 812 mq. 7

- superficie catastale Particella 813	mq.	267
- superficie catastale Particella 815	mq.	45
----- ϕ -----		

F) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene è posto in una zona collinare vicina al comune di Santa Maria a Monte, tipico borgo medievale toscano, di buon interesse turistico commerciale sia per il profilo storico che gastronomico, la zona è caratterizzata da immobili di tipologia simile.

----- ϕ -----

G) STIMA DEL BENE

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

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"*² che in questo caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di

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 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta ...³ "
Invero "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato⁴."

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che

³ I. [REDACTED] in "corso di estimo" edizione Calderini pag. 142

⁴ G. [REDACTED] e E.V. [REDACTED] in "Estimo" ed. Edagricole

prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli Standard Internazionali di Valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,*

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

indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione⁶

Il concetto è simile a quelle riportato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie⁷" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato a contratti di leasing immobiliare e cioè "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁸ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita

⁶ IVS 2007 – S.1 punto 3.1

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

⁸ IVS 2007 – S.2

forzata⁹ che non viene definito espressamente ma indicato come "... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."

Aggiunge inoltre che "... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ..." e " ... presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma " ... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Il CVI invece definiva, nella III edizione, il valore di liquidazione o di vendita forzata (liquidation o forced value) quale "...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."¹⁰, concetto ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹¹.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato tale definizione riprendendo, in sostanza, quella degli IVS¹².

Come si evince in maniera chiara, il valore di mercato e quello di

⁹ Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

¹⁰ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12

¹¹ Appendice 1 – Punto A.1.4.

¹² CVI, IV edizione, capitolo 4, punto 2.12.

vendita forzata sono due concetti completamente diversi e portano a risultati diversi; anzi per il secondo il prezzo ottenibile non può essere previsto realisticamente, specie laddove il bene venga interessato da una vendita tramite asta giudiziaria perché troppe sono le variabili legate al prezzo di aggiudicazione definitiva.

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

- 1) Determinazione del valore di mercato;*
- 2) Determinazione del prezzo base d'asta;*
- 3) Determinazione del prezzo di aggiudicazione;*

----- ϕ -----

G.1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹³.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato¹⁴, quello finanziario¹⁵ e quello

¹³ IVS 2007 – GN.1

¹⁴ Sales comparison approach;

dei costi¹⁶, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili.

Pertanto, in ogni procedimento di comparazione è basilare che gli immobili per cui sono stati reperiti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in oggetto di stima.

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

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

¹⁵ Incombe capitalisation approach;

¹⁶ Cost approach;

beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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

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

Nel caso in esame visto e considerato la tipologia dell'immobile, il suo posizionamento e la sua consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

Il procedimento estimativo più importante del metodo per confronto,

indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni o offerte di vendita; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto¹⁷.

L'applicazione del MCA prevede *"aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"*¹⁸.

Tali aggiustamenti *"sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*¹⁹ e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

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

¹⁷ M. [REDACTED] "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che *"Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"* (pag. 184);

¹⁸ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

¹⁹ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

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

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "*valore più probabile*" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta

"tolleranza estimale".

Ma una stima basata principalmente sull'expertise ha come suo limite l'impossibilità di verifica da parte di soggetti terzi in quanto spesso si limita ad un giudizio sintetico senza esposizione del processo logico che ha portato al risultato esposto ed inoltre non si basa su dati immobiliari certi (compravendite, caratteristiche tecniche ed economiche dei beni presi a confronto) ma su altre previsioni (offerte).

Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione.

Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non ha prodotto il temuto "boom" per un precario equilibrio che si è formato tra domanda ed offerta, ancorché minime; da qui la disparità di prezzi che è possibile trovare nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla

tolleranza estimale.

Nonostante l'attuale mercato limitato, il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A..

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati di recente²⁰, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di

²⁰ Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi i 18 mesi.

mercato dell'immobile da valutare;

b) la rilevazione dei dati immobiliari;

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

d) la compilazione della tabella dei dati;

e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;

f) la redazione della tabella di valutazione.

L'immobile in esame è ubicato in prossimità del Comune di Santa Maria a Monte, zona collinare con fabbricati di tipologia costruttiva simili, in contesto tipicamente toscano con una gradevole veduta dovuta alla tipologia costruttiva.

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

Le ricerche effettuate su un lasso di tempo di 18/24 mesi hanno evidenziato degli atti di compravendita, ma tali immobili sono risultati non adeguati, in quanto seppur nelle vicinanze dell'immobile in oggetto avevano delle caratteristiche non analoghe (superficie differente, contesto immobiliare non simile e pertinenze mancanti e/o differenti), pertanto lo scrivente non avendo trovato atti di compravendita da poter utilizzare per la stima, ha eseguito una ricerca di mercato per offerte di vendita di immobili posti nelle vicinanze e con il medesimo segmento di mercato.

Le ricerche on-line sono state eseguite con l'ausilio di siti accreditati, cercando di determinare il più probabile prezzo di mercato, facendo una comparazione con i prezzi delle offerte di vendita, quest'ultime sono state opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, pertanto trattandosi di immobili posti al di fuori di un centro cittadino ed in zone collinari, si ritiene adeguato applicare una riduzione maggiore rispetto alla percentuale applicata agli immobili offerti in

vendita posti in un centro cittadino e pertanto viene applicata una riduzione del 15%.

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli rinvenendo due offerte di vendita dalle quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti nelle zone limitrofe del subject e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*) sono:

- la superficie;
- gli accessori e pertinenze;
- lo stato di conservazione;
- il livello di piano.

Comparabile 1

Offerta di vendita reperita su immobiliare.it riferimento annuncio n° 126620033, in posizione riservata e comoda ai servizi, in vendita palazzotto in Via San donato, completamente indipendente su 4 lati, circondato da circa 650 mq di giardino esclusivo, Composto al piano terra di mq. 135 da grande ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno e bilocale indipendente con bagno, il piano primo di mq. 135, composto da 5 camere e 2 bagni, il piano mansardato di 135

mq., prezzo richiesto € 270.000,00.

Comparabile B

Castelfranco di Sotto, porzione di colonica libera su Tre lati, immobile, disposto su due livelli per un totale di circa 405 mq, è completamente da ristrutturare, al piano terra vi ex stalle, cantine e vari ripostigli per un totale di circa 235 mq con un'altezza superiore ai 4 metri, al primo piano, accessibile da una scala esterna, l'immobile ospita un ampio appartamento di circa 170 mq composto da ingresso, grande soggiorno, cucina-pranzo abitabile, tre camere matrimoniali e un vasto ripostiglio, completa la proprietà un giardino di circa 2.000 mq, prezzo richiesto € 270.000,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle allegate):

- **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto trattandosi di offerte di vendita non è stata considerata, ma le offerte sono state ridotte in quanto transazioni non ancora avvenute.

- **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle offerte di vendita e sono intese come commerciali cioè lorde, per

quanto riguarda le superficie del subject in esame la Superficie Esterna Lorda, a detta superficie sono state sommate le superfici degli accessori opportunamente ridotte, il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile¹⁵ individuabile nella tabella allegata, per la superficie di corte superiore alla superficie coperta del fabbricato principale si è adottato il D.P.R. 138/1998.*

- **Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 450,00 €/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili, per determinare lo stato manutentivo dei beni comparabili lo scrivente ha valutato quanto indicato negli atti di compravendita;

- **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

¹⁵) Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" di M. [REDACTED] – Dario Flaccovio Editore)

negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in esame si è ritenuto equo un valore, pari allo 0,00%, per ogni piano crescente, in quanto immobili disposti tra il piano terreno, primo e sottotetto;

- Presenza di accessori

: è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale si esprime in percentuale;

- Servizi igienici: è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all. n° 27) 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.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili²¹ e,

²¹ Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula

opportunamente ragguagliato, è pari a **€. 152.000,00.**

Viene stimata l'intera proprietà in quanto le altre comproprietarie hanno acconsentito alla vendita dell'intero immobile, come da dichiarazione¹ allegata (all. n° **28** e **29**).

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione e quantificate precedentemente per un totale di € 3.000,00.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è di €. 152.000,00 - €.
3.000,00 = **€. 149.000,00.**

Per la stima dei terreni, si è provveduto ad acquisire i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate della provincia di Pisa e dall'indagine è scaturito che il Seminativo Arborato ha un valore al 2023 di €. /mq. 1,50 e rivalutato al 2026 in €. /mq. 1,70, l'Uliveto ha un valore al 2023 di €. /mq. 1,64 e rivalutato al 2026 in €. /mq. 1,84, mentre non essendo indicati i valori per il relitto stradale si ritiene pertinente paragonarlo ad un incolto produttivo che ha un valore al 2023 di €. /mq. 0,13 e rivalutato al 2026 in €. /mq. 0,14 e pertanto avremo i seguenti valori:

- Seminativo Arborato mq. 1.652 x €. /mq. 1,70 =	€. 2.808,40
- Uliveto mq. 1.980 x €. /mq. 1,84 =	€. 3.643,20

matematica $d\% = ((V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}) \times 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, ed ottimale se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore è pari al 5,83%.

- Relitto stradale mq. 319 x €. /mq. 0,14 = €. 44,66

Pertanto il valore dei terreni ammonta ad €. 6.496,20, ed in cifra tonda
€. 6.500,00.

Visto quanto sinora esposto il valore totale dell'intero compendio sarà
dato dal valore del fabbricato al quale dovrà aggiungersi il valore dei
terreni come sopra stimato, quindi avremo:

€. 149.000,00 + €. 6.5000,00 = **€. 155.500,00**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura
di liquidazione, stabilito dallo scrivente con procedimento
pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in
ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c.,
come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito,
con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per
tale fine, in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda)
indicativamente di mq. 304,96 circa, determina un valore di €. 498,43
circa al metro quadro.

Qualora si volesse fare una verifica con riferimento al valore unitario al
metro quadro di superficie lorda dell'immobile, si avrebbe un risultato
di €. 498,43 circa, valore che non rientra nella forbice indicata
dall'O.M.I. per la zona²¹, in quanto l'immobile risulta da ristrutturare.

21 Zona omogenea di riferimento extraurbana, zona mista, di pianura e collinare, codice R1, microzona catastale n° 1, fornisce per le abitazioni civile in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.150,00 e max di €. 1.450,00 (riferimento 1° semestre 2025 ultimo dato

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura 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.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue "...si

disponibile).

vuole sottolineare che i valori dell'OMI 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."

----- Φ -----

G.2) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

E' facilmente capibile che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime e per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

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

Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte

formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari.

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

Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato.

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Per il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano la forbice tra i due valori sono decadute (l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma

497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), e l'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

Pertanto ipotizzando che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempli già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- A) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;
- B) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento,

come visibile in tabella;

C) intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:

-una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di espansione e negativo in recessione), nel caso in oggetto è pari all'1%;

D) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%

E) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 2,915%;

F) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 3,030%;

G) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione della l'estensione del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore medio pari al 10%.

Quest'ultima condizione merita un chiarimento per non creare equivoci e fraintendimenti; le disposizioni dell'art. 173 bis d.a.c.p.c. e del quesito che si rifà ad esso pongono, tra i compiti dell'esperto, la

verifica della regolarità edilizia e urbanistica; orbene questa è riferita alla verifica della presenza o meno di abusi e della loro sanabilità sulla base delle pratiche edilizie ed eventualmente della cosiddetta legittimità della preesistenza alle norme, tutte cose che si possono riscontrare in un normale sopralluogo, ma che non includono, ad esempio, la regolarità degli impianti, degli scarichi (sia di acque che di fumi) la cui verifica non sempre è possibile con la documentazione tecnica fornita dagli Uffici Comunali e comunque sarebbe invasiva. Infatti le norme urbanistiche nazionali e regionali pongono in capo al certificato di agibilità l'attestazione, al momento del deposito, della "sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati", tali condizioni possono variare nel tempo e pertanto a distanza di anni tali condizioni possono venir meno.

Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri oneri derivanti da verifiche che l'esperto stimatore è in grado di poter fare quali appunto le spese per la regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, una correzione della stima "... compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ..."; è

facile intuire quindi che tale riduzione deve tener conto di una serie di fattori quali la presenza o meno del certificato o attestazione di abitabilità, della vetusta delle condizioni dell'immobile (un fabbricato più vetusto può nascondere maggiori vizi), dell'indeterminatezza dei confini delle aree esterne (qualora prive di recinzione o se presente impossibilità di verifica per lo stato dei luoghi), del valore di mercato dell'immobile (qualora si applichi una riduzione per-centuale), ecc.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno (cioè senza le altre condizioni limitanti indicate dalla norma).

Sviluppando i calcoli come da tabella allegata (all. **30**), la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondato, pari al 13,62%, conseguentemente il valore a base d'asta è di €. 136.914,20, dal quale dovrà essere sottratta la spesa indicata per la sua regolarizzazione e quantificata precedentemente per un totale di € 3.000,00.

Valore base d'asta: €. 136.914,20 - € 3.000,00 = €. 133.914,20, ed in cifra tonda **€. 134.000,00** prezzo da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nella relativa tabella e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di deprezzamento ed il rapporto tra i deprezzamenti e le altre riduzioni indicate dalla norma, il valore di mercato ed il prezzo base d'asta definitivo.

G.3) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Come previsto dalle linee guida per la redazione della perizia immobiliare emesse dal Tribunale di Livorno di seguito lo scrivente provvederà a calcolare l'ipotetico prezzo di aggiudicazione dell'immobile secondo tali modalità ovvero applicando una riduzione del 25% del prezzo base d'asta già determinato al capitolo precedente tralasciando le considerazioni già espresse al capitolo precedente di seguito si determina un ipotetico prezzo di aggiudicazione.

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, in caso di vendita forzata, sarebbe pari a:

$$€. 134.000,00 \times 0,75 = \mathbf{€. 100.500,00}$$

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 - Codice Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014.

H) CONCLUSIONI

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

Con questo lo scrivente ritiene assolto l'incarico affidato allo scrivente, si rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

L'ESPERTO STIMATOREGeom. 


Livorno, li 28/02/2026

I) ALLEGATI

- n° **01** Denuncia di Successione n° 78/909 del 10/12/2001;
- n° **02** Denuncia di Successione n° 18/985 del 13/06/2006;
- n° **03** Atto di permuta del 21/12/2009;
- n° **04** Atto di compravendita del 21/12/2009;
- n° **05** Sentenza di Usucapione del 22/04/2010;
- n° **06** visura catastale storica appartamento;
- n° **07** visura catastale storica magazzino;
- n° **08** visura catastale storica terreno;
- n° **09** visura catastale storica terreno;
- n° **10** visura catastale storica terreno;
- n° **11** visura catastale storica terreno;
- n° **12** visura catastale storica terreno;

- n° **13** visura catastale storica terreno;
- n° **14** visura catastale storica terreno;
- n° **15** visura catastale storica terreno;
- n° **16** visura catastale storica magazzino;
- n° **17** estratto di mappa catastale;
- n° **18** planimetria catastale appartamento;
- n° **19** planimetria catastale magazzino;
- n° **20** Variante Lic. Ed. n° 1217/73;
- n° **21** Dichiarazione di abitabilità del 17/11/1978;
- n° **22** Autorizzazione Edilizia n° 21/83;
- n° **23** Concessione in Sanatoria n° 811/97;
- n° **24** Rilievo fotografico;
- n° **25** Elaborato grafico;
- n° **26** Stralcio Cartografia PIT, Regione Toscana;
- n° **27** Tabella MCA;
- n° **28** Dichiarazione Sig.ra [REDACTED];
- n° **29** Dichiarazione Sig.ra [REDACTED];
- n° **30** tabella prezzo base d'asta.