TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO

Liquidazione Giudiziale n°38/2024 della soc. XXXX Srl

LOTTO UNICO

"QUOTA PARI A 1/1 DI TERRENO POSTO NEL COMUNE DI FAUGLIA VIA LE VALLICELLE"

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Patrizia Del Tredici in qualità di curatore ,la sottoscritta Geom. Paola Savatteri, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Livorno al n° 1049, provvede a rimettere la presente relazione di stima relativa ai beni caduti nella procedura

RELAZIONE TECNICA

Trattasi di un terreno della superficie catastale di mq. 1984 ubicato nel Comune di Fauglia con accesso dalla viabilità interna al complesso immobiliare ubicato in Via le Vallicelle , in proprietà alla società XXXX alla quale pervenne per atto di cessione a titolo oneroso da XXXX ricevuto dal notaio A. D'Errico del 27.10.2014 rep. 49744 trascritto a livorno il 29.10.2014 al part 9557

Quanto richiesto nell'incarico si può riassumere nei seguenti tre principali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

capitoli:

A) INDAGINI PRELIMINARI – che riguardano tutti gli aspetti giuridici del bene, la sua conformità catastale e comunale e le trascrizioni ed iscrizioni;

B) DESCRIZIONE GENERALE – che fornisce informazioni sul bene, e sulla zona dove è situato;

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

Procediamo quindi ad analizzarli punto per punto.

♦ **A) INDAGINI PRELIMINARI**

Sono state effettuate delle indagini preliminari che hanno interessato:

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

Procediamo nel dettaglio:

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

Si tratta, come detto, di un terreno "edificabile" della superficie catastale di mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1984 posto nel Comune di Fauglia con accesso dalla viabilità interna alla Via Le Vallicelle

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Fauglia nel Foglio 12 particella 420 qualità bosco alto di classe 2 mq. 1984 r.d. € 0,82 r.a. € 0,41 *(vedi allegato 1-2)*

La particella 420 deriva dall'originaria particella 172

Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale del bene è corretta

L'area confina con prop. XXX , prop. XXX su più lati, , s.s.a.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini ne le distanze tra edifici limitrofi (e comunque da una visone esterna dell'area pare che la recinzione presente in loco non sia poszionata sul confine con la particella 219)

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE-URBANISTICA:

Le indagini svolte hanno la, riguardato l'inquadramento urbanistico dell'area , le prevsioni progettuali e le pratiche edilizie depositate

A.3.1) Inquadramento urbanistico

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

Il Comune di Fauglia ha infatti adottato con delibera di CC n° 4 del 8.02.2024 il nuovo Piano Operativo , al momento risultano vigenti le norme di salvaguardia fino all'approvazione dello stesso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilascaito in data 6 febbraio 2026 risulta che l'area è classificata nel R.U. approvato con delibera di C.C. n° 45 del 15.12.2005 e variante approvata con delibera di C.C. n° 58 del 27.12.2012 nell'UTOE Casa Bianca " area produttiva di qualificazione" (PQ) normata ai sensi dell'art 16 delle NTA e della scheda norma PQ 01 dell'UTOE *(vedi allegato 3)*

Ai sensi invece del POI adottato l'area è inserita in "Ambiti prevalentemente commerciali consolidati di qualificazione" (Dcc) normata dall'art 24.1 del Titolo IV "la disciplina del patrimonio edilzio esistente dei cenri abitati)

L'art 24.1 sopra citato ammettei gli interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica (Ru); i parametri dimensionali per gli ampliamenti e/o saturazione dei lotti sono indicati con if 0,15 hmax 9mt, distanza dai confini mt 5, distanza dai fabbricati 10 mt , rc max 30%

Tali disposizioni normative valgono per quanto non disciplinato con maggior dettaglio (schede di intervento di cui all'Allegato I indicate negli elaborati cartografici) per ambiti di possibile completamento e saturazione in cui sono definiti specifici parametri e modalità attuative che prevalgono sulla normativa di zona, considerate le esigenze di completamento e riqualificazione specifiche ad esse associate.

Le limitazioni derivanti dalla applicazione dell'art. 29.9 del PTC della Provincia di Pisa non influiscono trattandosi di ambiti consolidati già edificati soggetti alla disciplina urbanistica dei precedenti PA

L'area ricade inoltre in parte in ambito Pericolosita' Geologica: G.4 Pericolosità geologica molto elevata, , in quanto a ridosso di un versante interessato da frane

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficiali diffuse e attive. Nelle condizioni di Pericolosità geologica molto elevata (classe PF4/P4 del Piano di Assetto Idrogeologico) valgono le prescrizioni previste dalla pianificazione di bacino vigente oltre quanto previsto dal Regolamento 5/R del 2020. Nello specifico la classe PF4/P4 prevede, allo stato attuale, condizioni di inedificabilità. *(vedi allegato 4-5-6)*

Allo stato attuale, l'area è inserita in parte in Classe di Pericolosità sismica locale molto elevata, S.4.

Poiché come già detto al momento sono in vigore le norme di salvaguardia sono ammessi esclusivamnte interventi non in contratto con le norme indicate nel R.U e nel POI

A.3.2) Verifica progettuale

L'area in questione, unitamente ad altre confinanti, è stata oggetto di rilascio Permesso a Costruire convenzionato n° 29/08 del 20.12.2008 (pratica n° 27/08 in varainte al PdC 5/06) per interventi di riqualificazione area della Vallicella (inserita ll'inerno del sub-comparto 1 lotto 1)

Risulta inoltre rilasciatoun P.C. n° 6 del 5-6-2009 non ritirato

La stessa fu anche assoggettata alla convenzione edilizia con il Comune di Fauglia di cui all'atto ricevuto dal Segretario Comunale in data 3 febbraio 1997, Rep.n.8, registrato a Pontedera in data 12 febbraio 1997 al n.357 e trascritto a Livorno il 26 febbraio 1997 al n.1429 Reg. Part., nonché a convenzione stipulata in data 14.07.2006 rep. 49 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera il 17 luglio 2006 al n.1026-1con schema approvato dal delibera di G.C. n° 54 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.06.2006 ee contenuta all'interno di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata (scheda norma PQ 01 del R.U.)

Gli obblighi di cui a detta convenzione si trasferiscono anche ai successivi proprietari delle aree o immobili , la durata della convenzione era stabilita in anni 3

Il progetto prevedeva la costrzuione di un edificio a destinazione commercialee ricettivo e la messa in sicurezza del versante collinare medinate realizzazione di interventi costruttivi con terre armate

Allo stato nessun intervento di edificazione risulta realizzato sulla particella in oggetto. (da una vsione esterne risulterebbero materiali di vario geneere depositati al suolo)

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

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

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni de-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rivanti da informazioni o documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata

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

Si precisa che la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento delle recinzioni esitenti , così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

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

A.2.3) Individuazione degli eventuali vincoli esistenti

Da quanto si rileva dal CDU rilasciato dal comune di Fauglia in data 6.02.2026 non vi sono vincoli diretti sull'area

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

◊ *A.4) POSIZIONE GIURIDICA.*

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

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

Dalla lettura dell'atto di vendita di cui alla trascrzione part 5628 del 1992 si rileva la presenza di una servitù di passo pedonale e carrabile a favore dei terreni di cui alle particelle 221 e 172 ed a carico delle particelle 11 e 220, 110 nonché servitù di poter costruire sul confine tra la residua proprietà dei venditori (gia particelle 220,11,210,110 e 219) e la proprietà acquistata dalla XXX

◊ *A.5) STATO DI POSSESSO.*

Al momento del sopralluogo l'area risultava non utilizzata

◊ *A.6) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.*

Il trasferimento è soggetto ad IVA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.8) PENDENZE GIUDIZIARIE.

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

◊ *A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:*

Le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 31.03.2026 (a carico dei soggetti, delle particelle attuali e di quelle originarie) , hanno evidenziato quanto segue:

A.9.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 12.07.1986 part 4671 a favore diXXX e contro XXX per accettazione eredità
- TRASCRIZIONE del 5.02.1987 part 1354 a favore diXXX e contro XXX per successione
- TRASCRIZIONE del 3.08.1992 part 5624 a favore di XXX controXXX per compravendita
- TRASCRIZIONE del 3.08.1992 part 5625-5628 a favore di XXXe contro XXX per servitu
- TRASCRZIONE del 23.08.1994 part 6860 a favore di Comune di Fauglia e contro XXX per atto d'obbligo (riguarda anche altri beni)
- TRASCRIZIONE del 26.02.1997 part 1429 a favore del Comune di Fauglia e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contro XXXl per convenzione edilzia (servitù spazi pubblici)

- TRASCRIZIONE del 2.08.2007 part 7516 a favore di XXX e contro XXX e contro per preliminare di compravendita (riguarda anche altri beni)
- TRASCRIZIONE del 18.07.2008 part 7516 a favore di XXX e contro e contro XXXl per compravendita
- TRASCRIZIONE del 02.08.2010 part 8790 a favore e contro XXX per contratto preliminare di permuta
- TRASCRIZIONE del 3.11.2011 part 11320 a favore e contro XXXl per permuta
- TRASCRIZIONE del 3.11.2011 part 11321 a favore di XXXl e contro XXXper contratto pteliminare di trasferimento
- TRASCRIZIONE del 29.10.2014 part 9557 a favore dXXX e contro XXX per cessione diritti reali a titolo oneroso *(vedi allegato 7)*
- TRASCRIZIONE del 29.10.2014 part 9558 a favore di XXX. soc agricola e contro XXX per contratto preliminare di compravendita
- TRASCRZIONE del 11.03.2015 part 2191 a favore diXXX e contro XXXa per revoca tti soggetti a trasczrione

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

A.9.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sul bene nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ISCRIZIONE d'ipoteca giudiziale del 11.09.2007 part 6043 XXX.e contro XXX a garnzia di complessive € 81.437,44 (colpisce anche latri beni)
- TRASCRZIONE di sequestro conservativo del 10.04.2008 part 9258 afavore di XXX.e contro XXX (colpisce anche latri beni)
- ISCRIZIONE d'ipoteca giudiziale del 17.02.2012 part 348 a favore di XXXX e contro XXXX a garnzia di complessive € 7.000,00
- ISCRIZIONE d'ipoteca giudiziale del 17.02.2012 part 348 a favore di XXXX e contro XXXX a garanzia di complessive € 7.000,00
- ISCRIZIONE d'ipoteca legale del 3.04.2023 part 812 a favore di XXXl a garanzia di complessivi € 417.065,28
- TRASCRIZIONE di pignoramento immobiliare del 3.06.2013 part 5122 a favore di XXX e contro XXX
- TRASCRIZIONE di sentenza apertura liquidazione giudiziale del 30.04.2025 part 5222 a favore della massa dei creditori e contro XXX

A.9.3) Formalità da cancellare.

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

- **ISCRIZIONE** d'ipoteca giudiziale del 11.09.2007 part 6043 XXX.e contro XXX a garnzia di complessive € 81.437,44 (colpisce anche latri beni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **TRASCRZIONE** di sequestro conservativo del 10.04.2008 part 9258 a-favore diXXX .e contro XXX (colpisce anche latri beni)
- **ISCRIZIONE** d'ipoteca giudiziale del 17.02.2012 part 348 a favore di XXX e contro XXX a garnzia di complessive € 7.000,00
- **ISCRIZIONE** d'ipoteca legale del 3.04.2023 part 812 a favore di XXXe contro XXX a garanzia di complessivi € 417.065,28
- **TRASCRIZIONE** di pignoramento immobiliare del 3.06.2013 part 5122 a favore di XXX e contro XXX

- **TRASCRIZIONE** di sentenza apertura liquidazione giudiziale del 30.04.2025 part 5222 a favore della massa dei creditori e contro XXX
- **DESCRIZIONE GENERALE**

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

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

Vediamo nel merito di ciascun punto.

B.1) DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un terreno della superficie catastale di mq. 1984 con accesso dalla viabilità interna al complesso immobiliare di Via Le Vallicelle a sua volta raggiungibile dallaStrada Regionale 206 , posta a ridosso di una collina

L'area al momento del sopralluogo si trovava in stato di abbadono con presenza di vegetazione e canneto ed in parte asfaltata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La scrivente non ha verificato se la recinzione in rete metallica presente sul posto sia installata o meno sul confine di proprietà (e comunque da una visone esterna dell'area pare che la questa non sia poszionata sul confine con la particella 219), non si puo escludere la presenza di manufatti, materiali di vario genere o impianti sulla stessa (da una vsione esterna si nota comunque la presente di materaili di vario genere appoggiati al suolo) *(vedi documentazione fotografica)*

B.2) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene è posto in località Vallicelle , a confine con il Comune di Collesalvetti e in prossimità della strata regionale 206, in una zona caratterizzta da ampie zone verdi e da insediamneti residenziali sparsi.

C) STIMA DEI BENI

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

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani[1] definendo il "principio dello scopo" e cioè che "*il valore da stimare dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica...*"[2] che, come si è visto, in questo caso è triplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per

[1] Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI,
[2] CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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].

Ed infatti *"..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"*[4]. E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e soggetti implicati nelle due diverse stime.

Gli standard internazionali e nazionali di valutazione[5] definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*"[6]

[3] I. Micheli in "Corso di Estimo " Ed. Calderini pag. 142

[4] G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole

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

[6] EVS 2020 - Definizione indicata allo Standard Europeo EVS1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Gli Standard Internazionali e nazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato[7] al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

Negli ultimi aggiornamenti degli standard di valutazione tra le definizioni del valore di mercato (per gli EVS 2020[8]) ovvero tra i valori diversi dal valore di mercato (per il CVI – edizione V[9]) figura la vendita forzata; anche le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato il valore di vendita forzata[10], fornendo una descrizione comune agli altri standard per cosa si intenda con il termine vendita forzata e cioè: "… *la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato*.".

Tutti gli standard specificano anche che il valore di vendita forzata non costituisce una base di valutazione.

[7] EVS 2020 - EVS2 , tra gli altri il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *investimento*, il valore *cauzionale*, il valore *assicurabile*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

[8] Tra le assunzioni speciali del valore di mercato – EVS 1 – punto 4.10.7.

[9] Tra le basi del valore - capitolo 3 – punto 2.13

[10] Appendice A.1 – Punto A.1.4.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tuttavia la discriminante di questa situazione per la quale avviene il trasferimento è la costrizione/necessità – per qualsiasi ragione – di vendere ma non le sue modalità; in altre parole la vendita potrebbe avvenire anche sul libero mercato.

Questo non trascurabile aspetto è stato evidenziato anche nell'ultima edizione delle LG ABI che fa una distinzione tra "valore di vendita forzata" e "valore di mercato con assunzione", specificando che "*Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito.*": è perciò nelle modalità del trasferimento che vi è la differenza tra la "vendita forzata" ed il "valore di mercato con assunzione".

Il concetto di "valore di mercato con assunzione" quindi è limitato alle condizioni di vendita giudiziaria (nelle procedure esecutive o concorsuali) ed in quelle stragiudiziali o, come alcuni le definiscono "paragiudiziali", che comunque si rifanno sempre alle procedure previste dal titolo terzo del c.p.c..

Le assunzioni speciali sono quelle previste dal comma II dell'art. 568 c.p.c. " *… la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*."; oltre a queste, parte delle quali si ritrovano comunque nella determinazione del valore di merca-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

to[11], ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell'interessato all'acquisto di contrattare sul prezzo, l'incertezza delle tempistiche di rilascio dell'immobile se occupato dal debitore ovvero dell'entrata effettiva in possesso rispetto al saldo del prezzo, le condizioni di rilascio dell'immobile rispetto a quelle visionate, ed altre elencate nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (LG ABI NPL), al capitolo 3.1, punti 3), 4), 5) e 6).

Altre situazioni descritte nelle stesse Linee Guida al punto 1) sono state di fatto modificate nel tempo con la nomina della figura del Custode/Delegato alla vendita (che permette la visita all'immobile pignorato, così come il Curatore o il Liquidatore Giudiziale), così come la prassi presente in molti Tribunali di facilitazione all'accesso al credito per gli aggiudicatari, a seguito di convenzioni sviluppate territorialmente.

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

1) Scelta del procedimento di stima;
2) Determinazione del prezzo base d'asta

Nello specifico:

◊ *C.1) SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.*

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di

[11] Ad esempio gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinati principi e regole[12].

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

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*[13], quello *finanziario*[14] e quello dei *costi*[15], 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

[12] IVS 2007 – GN.1
[13] Sales comparison approach;
[14] Income capitalisation approach;
[15] Cost approach;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili usati sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato), non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si e ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

- *C.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO* .

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(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[16].

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*"[17].

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*[18] la cui stima *"...si svolge in base ai rapporti mercantili e alle informazioni di mercato e alla metodologia di stima"*.[19].

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

In questo quadro di difficoltà, la maggior parte dei valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa classica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi,

---

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

[17] CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.2

[18] CVI V edizione, capitolo 9, punto 2.1.3

[19] CVI V edizione, capitolo 5, punto 5.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che di rado si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati ma fa riferimento perlopiù ad offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi 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'ambito di riferimento.

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

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

si avvicini al “valore più probabile” che l’immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale", oggi spesso abusata per tentare di dimostrare il risultato raggiunto.

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

L’applicazione del sistema MCA trova però difficolta applicative per quanto riguarda i terreni poiché non sempre è possibile ricavare dalla lettura degli atti di compravendita dei beni comprabili tutte quelle caratteristiche che differenziano un’area (giacitura, coltivazioni in atto ecc)

Mentre per le compravendite di immobili residenziali e pertinenze a partire dal 2006 con l’entrata in vigore della legge 266/06 e della rsoluzione n° 149/E del 11.04.2008 dell’Agenzia delle Entrate la base imponibile ai fin delle imposte di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore degli immobili determinato dall'art 52 comma 4 e 5 DPR n° 131/86 ovvero cosidetto prezzo-valore , per i soli terreni oggetto di compravendite tale sistema non è applicabile (la tassazione segue inceve aliquote ben diverse e maggiori rispetto alle tipologie residenziali ovvero del 15%)

Tale condizione fa si che negli atti di vendita di immobili residenziali tra privati sia indicato sia il valore reale della compravendita sia quello catastale calcolato secondo le disposizioni di cui alla citata norma pertanto per questi è possbile rilevare dal 2006 in poi il prezzo reale delle vendite .

Per quanto riguarda invece le compravendite di terreni, l'imposzine fiscale, fa si che difficilmente negli atti sia indicato il valore reale della transazione ma piuttosto prezzi di vendita fittizzi escludendo quindi la possibilità di eseguire una stima per confronto con MCA sulla base di vendite relative a terreni.

L'area in oggetto come già detto al capitolo A ricade nel POC adottato dal Comune di Fauglia in Ambiti prevalentemente commerciali consolidati di qualificazione" (Dcc) normata dall'art 24.1 del Titolo IV, (attualmente sono in vigore le norme di salvaguardia) ed in ambito Pericolosita' Geologica: G.4 Pericolosità geologica molto elevata, , in quanto a ridosso di un versante interessato da frane superficiali diffuse e attive Nelle condizioni di Pericolosità geologica molto elevata (classe PF4/P4 del Piano di Assetto Idrogeologico) valgono le prescrizioni previste dalla pianificazione di bacino vigente oltre quanto previsto dal Regolamento 5/R del 2020. Nello specifico la classe PF4/P4 prevede, allo stato attuale, condizioni di i-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nedificabilità.

Tale fattispecie, consideranzo anche l'ubiczione del terreno, fa si che l'edificazione sia preclusa .

La ricerca è stata quindi rivolta verso le offerte di vendita reperite nei maggiori siti per il Comune di Fauglia e quello confinante di Collesalvetti che indicano valori per terreni non edificabili compresi tra € 5,00/mq. ed € 6,00/mq.

Considerando che l'area è parzialmente urbanizzata e che potrebbe essere acquistata dai proprietari delle aree confinanti , tali valori possono essere rivalutati fino ad €10,00 /mq., pertando avremo

area mq. 1984 x €10,00 € 19840,00

ed in cifra tonda **€ 20.000,00**

(diconsi euro duecentoventimila/00).

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

C.3) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

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

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c., che ancorché riferito alle procedure esecutive

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

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

Il Tribunale di Livorno ha pubblicato in data 10.10.2023 delle direttive per gli esperti stimatori da applicarsi nelle procedure esecutive e concorsuali tra le quali viene chiesto di verificare, in prima istanza, la presenza nella costituita Banca Dati dei beni aggiudicati di immobili comparabili, secondo una selezione per elementi di segmentazione del mercato immobiliare; in mancanza di beni direttamente comparabili o di carenza di dati per una verifica statistica della divergenza tra prez-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zo base d'asta di aggiudicazione e valore di mercato attribuito l'esperto può ricorrere al metodo finanziario.

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

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

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

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

- intervallo tra data stima e primo incanto = mesi 6
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento = mesi 3
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene = mesi 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì[20]:
- previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,817
- rischio per assenza garanzie postume/presenza di vizi occulti = 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*"[21]. Questa condizione di incertezza viene recepita dalla norma quando all'art. 568 c.p.c., comma 2, dispone, separandola da altri

[20] Per la variazione di mercato si tiene conto del nuovo rallentamento dei prezzi; la quota di ammortamento è quella normale per immobili (vita economica 100 anni); l'aliquota del mancato reddito è ricavata dalla media dei saggi di fruttuosità lordi per la zona O.M.I.; il saggio del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato pubblicato dalla Banca d'Italia (ved. Rendistato - mese marzo 2024); il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa): nel caso 9 %.

[21] Art. 24 c. 1 T.U. DPR 380/2001

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile considerato libero (al lordo delle spese già enunciate che comunque rimangono) avremo un deprezzamento del 11,44%, come indicato nella tabella allegata. *(ved. allegato 8).*

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

⇒ €. 20.000,00 x (1 – 0,1144) = €. 17.712,87

⇒ **ed in cifra tonda** **€ 18.000,00**

⇒ (diconsi euro diciottomila/00);

tutti prezzi da intendersi a corpo e non a misura; il tutto come meglio specificato nelle relative tabelle e nei grafici che evidenziano il peso di ciascun elemento di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

CONCONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene caduti nella presente procedura di liquidazione giudiziale, ricavato per analogia ai sensi dell'art. 568, comma II, c.p.c., con le correzioni ivi indicate per stabilire il prezzo base dell'asta ai sensi dell'art. 569, comma III, c.p.c. e nello specifico:

Valore di mercato piena proprietà: **€. 20.000,00**

Prezzo base d'asta con riduzioni : **€. 18.000,00**

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "*Capitolo 19 – Codice Deontologico del Valutatore*" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.1 della norma UNI 11612:2015, come insiti nel mandato.

Livorno, 20 aprile 2026

l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri

Allegati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. estratto di mappa catastale
2. visura catastale
3. CDU
4. cartografia PIT
5. scheda UTOE Comune di Fauglia
6. estratto POC
7. copia titolo provenienza
8. tabella calcolo prezzo base d'asta
9. documentazione fotografica

30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009