Visto agli atti
In data: 24/09/2026

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELEGATO

Liquidazione giudiziale n° 3/2022

E.P. ENERGIE PLASTICHE GROUP Srl

LOTTO UNICO

"FABBRICATO AD USO MAGAZZINO CON ANNESSI TERRENI AGRICOLI POSTO NEL COMUNE DI CASCIANA TERME LARI LOCALITA' COLLEMONTANINO VIA PROVINCIALE DEL MONTE VASO 4/A"

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Enrico Pecchia in qualità di curatore della società E.P Energie Plastiche Group Srl (con sede a Livorno p.iva 01535510497) ,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 fabbricato ad uso magazzino con annessi terreni agricoli il tutto posto nel Comune di Casciana Terme Lari località Collemontanino Via Provinciale del Monte Vaso 4/A , in piena proprietà alla società E.P Energie

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Plastiche Group Srl con sede a Livorno p.iva 01535510497 alla quale pervenne in parte per acquisto da [redacted] con atto notaio [redacted] del 13.03.2008 rep. 21885 tarscritto a Livorno il a Livorno il 18.03.2008 al part 2632 ed in parte per acquisto da [redacted] con atto ricevuto dal notaio [redacted] del 13.03.2008 rep. 21885 trascritto a Livorno il 18.03.2008 al part 2631 *(vedi allegato 1)*

Quanto richiesto nell'incarico si può riassumere nei seguenti tre principali 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 progettuale e verifica rispondenza edilizia;
4) gravami sulla proprietà

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) stato di possesso;

6) disciplina fiscale del trasferimento;

7) cronologia delle iscrizioni e trascrizioni;

Procediamo nel dettaglio:

A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

Si tratta, come detto, di un fabbricato ad uso magazzino con annessi terreni agricoli posto nel Comune di Casciana Terme Lari località Collemontanino Strada Provinciale del Monte Vaso 4/A

A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato ed il relativo circostante resede è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari nel Foglio 41 particella 340 categoria C/2 di classe unica mq. 112 sup. catastale mq 72 rendita € 590,00 *(vedi allegato 2-3-4)*

I terreni circostanti ed annessi al fabbricato sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari nel Foglio 41particella 74 qualità pascolo di classe 1 mq. 4680 R.D. € 3,14 R.A. € 1,45- particella 304 qualità uliveto di classe 3 mq. 7720 R.D. € 15,95 R.A. € 11,96- particella 210 qualità pascolo di classe 1 mq. 720 R.D. € 0,48 R.A. € 0,22- particella 302 qualità bosco ceduo di classe 2 mq. 430 R.D. € 0,42 R.A. € 0,07*(vedi allegato 2-3)*

Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale dei beni è corretta

I beni confinano con prop. Cammilli, prop. Esco Logica, strada provinciale, S.s.a

Coerenza oggettiva: la planimetria catastale relativa al fabbricato depositata in data 16.05.2019 differisce dallo stato dei luoghi per il cambio d'uso da magazzino ad

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

abitazione, per modifiche interne ed esterne

Si segnala inoltre la mancata rappresentazione in mappa catastale dei manufatti antistanti il fabbricato (seppur realizzati in assenza di titolo)

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 del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici/confini, 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..

A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE-

Le indagini svolte hanno , riguardato la verifica della rispondenza progettuale rispetto alle pratiche depositate e l'inquadramento urbanistico

A.3.1) Verifica della rispondenza progettuale

Il fabbricato nella sua consistenza attuale deriva da un intervento di ristrutturazione ricostruttiva eseguita a seguito di SCIA (segnalazione certificata inizio attività) registrata al n° 36 del 2016 e successiva variante di fine lavori prot 12187 del 28.06.2019 (non è stato rintracciato il certificato di agibilità) *(vedi allegato 5)*

Dalla relazione tecnica allegata a tale pratica si rileva che l'originario edificio risale ad epoca anteriore al 1942 quale ex ricovero rurale, ampliato negli anni '70 .

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

(nella mappa catastale d'impianto risalente al 1939 sulla particella 72 è rappresentato un manufatto e nell'atto di acquisto si precisa che la costrzione dlel'annesso è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967 e che lo stesso fu ampliato con n.0 rilasciato al n° 1147 nel 1974)

L'elaborato grafico allegato alla suddetta SCIA differisce dallo stato di fatto per le seguenti modifiche. *(vedi allegato 6)*

- cambio destinazione d'uso da magazzino ad abitazione (è presente una cucina-soggiorno con camino, camere da letto ecc)
- modifiche interne quali demolizione delle pareti che delimitavano lo scannafosso . realizzazione di wc al piano seminterrato , ampliamento fabbricato al piano seminterrato in adicenza al locale wc, trasformazione del locale tecnico al piano seminterrato in camera da letto, trasformazione dei locali al piano terra in camere da letto, realizzazione camino a legna ecc
- modifiche esterne quali la realizzazione di apertura sulla parete dello scanafosso in corrispondenza dell'attuale zona cottura , trasformazione di botola di accesso alla copertura in lucernario ecc
- realizzazione nel resede esterno di cui alla particella 340 di manfatti in muratura di vario genere (locali magazzino) , pavimentazioni esterne , ampliamento terrazza esterna al piano terra (indicata quale copertura nell'elaborato grafico) , scale esterne di collegameneto tra piano seminterrato e terreno

Si precisa a causa della presenza id arredi e in carenza di luce non è stato-

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

possibile eseguire un rilievo dettagliato e completo dell'immobile

Le modifiche sopra indicate non potranno essere sanate pertanto l'aggidicatario, dovrà prendere conoscenza delle difformità ancor prima dell'acquisto anche avvalendosi di un proprio tecnico di fiducia e successivamente dovrà provvedere alla alla loro demolizione ripristinando lo stato legittimato.

I costi per tali interventi possono essere forfettariamnete indicati in € 30.000,00 (importo puramente indicativo pertanto maggior somme non saranno imputabili alla scrivente)

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 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 derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

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

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi,.
La scrivente non ha conoscenza dell'attuale efficienza e funzionamento degli impianti , 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 per certificare o rendere efficienti gli impianti.

A.3.2) Inquadramento urbanistico

I beni sono compresi nel vigente Piano Operativo Comunale in "parte in zona E4 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina dei seminativi nudi e in parte in zona E6 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistemanaturalistico ambientale dei boschi collinari, soggetti a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.3267/1923 *(vedi allegato 7)*

**A.4) POSIZIONE GIURIDICA.*

La scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence,*

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili

A.5) STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utlizzato dalla società proprietaria

A.6) DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO.

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro

A.7) 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 29.01.2026 , hanno evidenziato quanto segue:

A.8.1) Verifica continuità delle trascrizioni.

- TRASCRIZIONE del 28.08.1976 part. n° 4268 a favore d [redacted] e [redacted] per compravendita
- TRASCRIZIONE del 14.01.1981 part. n° 121 a favore d [redacted] [redacted] per compravendita
- TRASCRIZIONE del 18.03.2008 part. n°2631 a favore di E.P. Energie Plastiche Group Srl e contro [redacted] per compravendita
- TRASCRIZIONE del 18.03.2008 part. n°2632 a favore di E.P. Energie Plastiche Group Srl e contro [redacted] er compravendita
- TRASCRZIONE del 18.03.2008 part 2633 a favore di E.P. Energie Plastiche Group Srl e contro [redacted] per costituzione servitù di passo pe-

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

donale e carrabile

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.8.2) Verifica delle formalità pregiudizievoli.

Sul bene nel ventennio gravavano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 15.01.2021 part 69 a favore di [redacted] e contro di E.P. Energie Plastiche Group Srl a garnzia di complessivi € 757.068,05
- TRASCRIZIONE di sentenza apertura liquidazione giudiziale del 25.01.2023 part. n° 811 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società E.P. Energie Plastiche Group Srl e contro E.P.Energie Plastiche Group Srl

A.8.3) 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 IPOTECA GIUDIZIALE del 15.01.2021 part 69 a favore di [redacted] contro di E.P. Energie Plastiche Group Srl a garnzia di complessivi € 757.068,05*
- *TRASCRIZIONE di sentenza apertura liquidazione giudiziale del 25.01.2023 part. n° 811 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale del-*

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la società E.P. Energie Plastiche Group Srl e contro E.P.Energie Plastiche Group Srl

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 DEI BENI:*

Trattasi di un fabbricato ad uso magazzino (così legittimato dal punto di vista edilzio) che si elva su un piano fuori terra oltre ad uno seminterrato seguendo l'andamneto inclinato del terreno e con annessi terreni agricoli.

L'immobile di fatto è stato trasformato in abitazione ed è formato da un locale cantina , un disimpegno ed un locale tecnico al piano seminterrato (trasformati in cucina-soggiorno, camera e bagno) e da due locali locali magazzino, un ripostiglio ed un wc al piano terra (trasformati in camere da letto) , il tutto per una superficie lorda di mq. 140 circa oltre ad un lastrico di copertura di mq. 20 circa (ovvero quella assentita poichè la superficie reale è maggiore avendo utilizzato anche la copertura piana dello scannafosso) (misure ricavate in loco e parzialmente da planimetrie)

Il resede esterno di pertinenza del fabbricato si estende per una superficie catastale di mq. 4550 circa (superficie calcolatao come differenza tra qualela della

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella e l'ingrombro del fabbricato) , questo nella porzione antistante il fabbricato risulta pavimentato in parte in betonelle di cemento, in parte in piastrelle di gres ed in parte in lastre di ghiaia lavata e sullo stesso insistono alcuni manufatti ad uso magazzino realizzati in assenza di titolo

In discreto stato di conservazione il bene presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero cementizi, copertura inclinata con manto in laterizio pavimenti in cotto, porte interne in legno, infissi esterni in legno protetti da persiane in legno , pareti ad intonaco civile rivestite in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cottura , bagno completo di doccia, w.c., bidet e lavabo con apparecchi e rubinetteria di tipo corrente, scala interna con struttura in ferro e gradini in legno

La proprietà ha riferito che la fornitura di acqua non è funzionante a causa della rottura di una tubazione, che esiste una bombola del gas esterna, che l'immobile è privo di fornitura elettrica poichè il generatore esistente non è compreso nella presente vendita , che è presente un impianto fotovoltaico , le fognature non risultano allacciate all'impianto pubblico ma è presente un depuratore con vasca imof

Non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) e, se esistente, della validità dello stesso.

Si precisa che con atto [redacted] el 13.03.2008 trascritto il 18.03.2008 al part 2633 è stata costituita a favore delle particelle 304,72, 73,210,74 e 302 e *più precisamente di una striscia di terreno che insiste sulla particella 303 del*

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foglio 41, di proprieta' dei coniugi [redacted] *(fondo servente); e b) dellaprosecuzione di detta striscia e di un'area fronte strada di manovra che insistono sulla particella 301 del foglio 41, di proprieta' della societa'* [redacted] *(fondo servente);il tutto al fine di collegare il fondo dominante alla strada provinciale del Monte Vaso.*

L'accesso ai beni avviena dalla pubblica via attrverso un cancello carrabile ed uno pedonale

I terreni agricoli che completano la proprietàsi estendono per una superficie catastale di mq. 13.550, questi hanno giacitura acclive e su gli stessi sono presenti essenzialmente piante di olivi (di cui non si conosce l'età ne lo stato produttivo, ne la presenza di pozzi)

La porzione sud dei terreni risulta interessata da fenomenti di dissesto del versante

La scrivente ,come già detto, non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né 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..

**B.2) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:*

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

Il bene è posto in localita Collemontanino lungo la strada provinciale del Monte Vaso , in una zona collinare e rurale cartterizzata dalla presenza di vaste aree a verde e di fabbricati sparsi

La presenza di servizi pubblici e o di uso pubblico, di attività commerciali, di centri religiosi e sociali, è concentrata nel solo centro del paese

*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 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].

[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 V edizione, capitolo 4, punto 1.4

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

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

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]

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.

---

[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.

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

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.

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.

---

[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

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

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 mercato[11], ulteriori assunzioni riguardano le condizioni che concernono la libertà da parte dell'interessato all'acquisto di contrattare sul prezzo, l'incertezza delle tempistiche

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

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 valore di mercato
3) 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 determinati principi e regole[12].

[12] IVS 2007 – GN.1

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari

[13] Sales comparison approach;
[14] Income capitalisation approach;
[15] Cost approach;

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 per quanto riguarda i terreni e a costo per quanto riguarda il fabbricato poichè per questo bene nella zona non sono state reperite ne compravendite ne asking price di immobili similari nella medesima condizione o destinazione, dai quali attingere informazioni per poter eseguire un confronto sia diretto sul valore,

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

*C.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Di seguito procederemo alla determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare

*** *valutazione del fabbricato***

**C.2 a) valutazione mediante Cost Approach:*

Questo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione o ricostruzione

Si determina attraverso l'approccio a costo che si basa sul principio di sostituzione il quale afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che abbia la stessa utilità funzionale.

I costi individuati, tra diritti ed indiretti, sono:

a.1 costo costruzione a nuovo dei fabbricati

I costi sono ricavati come costi parametrici indicati da pubblicazioni di settore ed attraverso i prezzi di mercato ecc.;

a.2 oneri professionali

Si ritiene di applicare un'aliquota variabile tra il 8% sul costo di costruzione per lo svolgimento delle prestazioni professionali necessarie per la costruzione delle opere (progetto, direzione lavori, contabilità, sicurezza ecc.), in funzione del minor o maggior costo di costruzione.

a.3 oneri concessori

Sono sttia computati indicativamente in € 700,00

b) Profitto promotore

Gli Standard di valutazione prevedono che laddove applicabile ai costi di costruzione si somma la stima del profitto per l'imprenditore dell'operatore

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, coincide con il saggio atteso da parte del promotore dell'investimento.

Nella valutazione di un investimento il tasso di attualizzazione viene determinato, generalmente, tenendo presente che la remunerazione attesa dal promotore è proporzionale al livello di rischio associato all'investimento stesso.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi.

Tra i principali metodi finanziari, vi è quello del WACC (*weigthted average cost of capital*), che esprime la media ponderata del costo di capitale di tutte le forme di finanziamento, atteso che in qualsiasi investimento immobiliare il capitale impiegato ha una componente propria ed una componente finanziata da terzi.

$$I_m = \frac{E}{K}\mathrm{re} + \frac{D}{K}\mathrm{rd}(1 - \mathrm{tc})$$

La formula del WACC è così definita:

Dove:

E = ammontare del capitale proprio

D = ammontare del capitale a debito

K = capitale complessivamente investito (E+D)

re = tasso di rendimento atteso per il capitale proprio

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito

tc = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Nel caso specifico verrà utilizzata la versione semplificata, senza la fiscalità, dal momento che si tratta di una stima immobiliare e non di una stima finanziaria di un'azienda.

Nel merito delle singole voci:

3.4.1 tasso di rendimento atteso

Il tasso di rendimento atteso è dato dalla somma di saggi di rendimento di operazioni cosiddette a rischio zero (*risk free*) ed il premio di rischio per l'operazione immobiliare (*risk premium*).

Il primo generalmente è riferito a rendimenti dei titoli di stato e comunemente dei BTP quinquennali o a scadenza pari alla durata dell'investimento, depurato dall'inflazione, mentre il secondo è legato al tipo di investimento stesso che nel campo immobiliare tiene conto di varie componenti quali il rischio urbanistico (legato alla tempistica urbanistica dell'operazione immobiliare, più basso a costruzione in corso e più alto con lo strumento urbanistico ancora da approvare), rischio illiquidità ed il rischio specifico dell'iniziativa (legato alla destinazione degli immobili da realizzare, minore se residenziale e maggiore se industriale).

Nel caso in esame sono stati assunti: il tasso medio di rendimento tra rendistato 2,855%[16], inflazione, 3%, rischio urbanistico, 0%, rischio illiquidità, 1%

[16] Fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze il riferimento è a titoli emessi nell'agosto 2026.

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

(legato alla durata dell'investimento) e rischio di settore 0% in considerazione della destinazione dell'iniziativa.

Il tasso di rendimento atteso sul capitale proprio è quindi pari al 1,62%.

3.4.2 tasso di rendimento capitale a debito

Il tasso di rendimento a debito considera il costo del capitale prestato ed è legato in pratica al saggio di interesse dell'ipotetico mutuo, depurato anch'esso dall'inflazione.

Nel caso in esame sono stati assunti: tasso Euribor a sei mesi pari allo 2,779%[17], inflazione al 3%, spread pari all'0,3%[18].

Il tasso del ritorno sul capitale a debito è quindi pari al 0,08%.

3.4.3 tasso di attualizzazione (WACC)

Il risultato deriva dall'applicazione della media ponderata tra i due tassi sopraindicati, secondo il peso di ciascuna componente del capitale investito calcolato in base alla percentuale di erogazione del mutuo normalmente usata per interventi immobiliari di una certa durata e rischio (*LTV = Loan to value*).

Nel caso in esame è stato assunta una percentuale del 40% di capitale proprio e del 60% del capitale a debito,

Da ciò deriva che il tasso di attualizzazione lordo è pari al 0,69%.

c) <u>Deprezzamento</u>

Per immobili di una certa vetustà sono applicabili delle detrazioni in

[17] Fonte Euribor.it, media mensile agosto 2026

[18] Fonte diretta presso Istituti Bancari.

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerazione delle varie forme di deprezzamento che possono essere relative a:

- deprezzamento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori (prestazioni ed esigenze);
- obsolescenza economica, relativa a condizioni estern all'immobile quali ad sempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello della domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.

Si ritiene che il costo dei fabbricati a nuovo debbano essere deprezzati in virtù del deperimento fisico (quale quota di deprezzamento maturata alla data della stima rispetto alla vita utile ipotizzata degli immobili) e funzionale (legato ai costi di ristrutturazione e ammodernamento necessari per il ripristino all'uso dei manufatti da valutare) per gli anni trascorsi dalla sua ristrutturazione.

c.1. Deterioramento fisico e funzionale ineliminabili

Trattandosi di manufatto edile costruttivamente semplice, si ritiene di poter far ricorso alla formula del deprezzamento lineare sotto riportata.

$$Ct = C\left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:
Ct = Costo deprezzato al tempo t
C = Costo di costruzione a nuovo
t = momento della stima
n = vita utile ipotizzata

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in esame si scompongono le tre principali componenti del fabbricato: strutture, finiture ed impianti, indicando per ciascuna l'incidenza di ciascuna componente sul costo totale ,la vita utile (intesa come vita economica) e la vetustà, sulle quali si basa il deprezzamento; le singole assunzioni sono riportate nella tabella allegata.

Si procede inoltre alla stima dell'Obsolescenza funzionale eliminabile, in quanto la ristrutturazione è stata eseguita in un momento in cui non erano in vigore le normative riguardanti gli attuali standard costruttivi.

d) Incidenza dell'area

Non potendo farla derivare da un procedimento diretto per confronto del mercato per la mancanza di beni comparabili, si procede in modo sintetico mediante la ripartizione del valore tra terreno ed immobile, e nello specifico assumendo l'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile, mediando il dato normalmente ricavabile dal mercato che è compreso tra il 10 ed il 12% per la tipologia di cui trattasi e la localizzazione dell'immobile, assumendo in questo caso il dato del 12%.

L'applicazione del procedimento di stima ha portato alla determinazione di un valore di mercato pari ad **€. 137.000,00.** per il fabbricato con relativa area esterna *(vedi allegato8)*

valutazione dei terreni

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

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

Ist. n. 21 dep. 11/09/2026

(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[19].

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*"[20].

Tali aggiustamenti "*sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari*"[21] 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 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

---

[19] 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).

[20] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

[21] CVI IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concetti riportati nella letteratura estimativa classica 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 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 ell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

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

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

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

borsini immobiliari che sono ancor più generici.

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 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).

Le difficoltà che oggi pesano sul mercato immobiliare, quali il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ecc, non possono essere una giustificazione per non procedere ad una stima basata sulla "*best practice*" impiegando procedimenti di stima fondati su metodologie scientifiche comunemente accettate

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

ed utilizzate ed in grado di poter essere ripetute, verificate e che dimostrino il risultato della stima effettuata.

Nonostante questa difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare è stata effettuata sul foglio catastale dove sono ubicati i terreni nonché in quelli confinanti.

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal 1° gennaio 2022 alla data della ricerca (e quindi di valutazione) , tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato, nel periodo indicato, vari atti di compravendita di beni similari (alcuni dei quali esclusi perché relativi alla vendita di quote tra comproprietari)

Sono stati individuati tre atti di vendita , che si ritiene, garantiscono una buona affidabilità in quanto ubicati nella zona e appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima.

Comprabile A

atto di compravendita rogato dal notaio [redacted] in data 23.01.2026 rep. 54 trascritto a Livorno al part. n° 855/26 e relativo a terreni agricoli uliveto in località Solatio della Fine Pugnano della superficie di mq.1772 .Il prezzo di vendita è stato indicato in € 3980,00, nonchè di terreno a uliveto e bosco di mq. 5334 venduto ad € 12.020,00

Comprabile B

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atto di compravendita rogato dal notaio [redacted] in data 21.11.2025 rep. 33173 trascritto a Livorno al part. n°2088/25 e relativo a terreni agricoli uliveto in località Usigliano di Lari della superficie di mq.2037 .Il prezzo di vendita è stato indicato in € 8000,00

Comprabile C

atto di compravendita rogato dal notaio [redacted] in data 29.09.2023 rep. 32442 trascritto a Livorno al part. n°12248/23 e relativo a terreni agricoli a bosco e seminativo in località Lari della superficie di mq. 13910 .Il prezzo di vendita è stato indicato in € 25000,00

Comprabile D

atto di compravendita rogato dal notai [redacted] in data 19.09.205 rep. 619 trascritto a Livorno al part. n°11725/25 e relativo a terreni agricoli di varia cultura in località Monte Vasoi della superficie di mq. 84800 .Il prezzo di vendita è stato indicato in € 149200,00

Da tali vendite si può ricavare un prezzo medio dell'uliveto al mq pari ad € 2,89 circa e di € 1,77 per le altre culture.

Tali prezzi unitari saranno applicati alla superficie catastale dei terreni oggetto di valutazione

Uliveto mq.7720 a €7mq. 2,89	€ 22310,80
altre culture mq. 5830,00 a €/mq. 1,77	€ 10.319,10
per un totale di	€ 32.629,90
ed in cifra tonda	**€ 33.000,00**

30

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

(diconsi euro trentatremila/00)

Il valore complessivo della piena proprietà dei beni che costituisco il complesso immobiliare è quindi pari ad € 137.000,00 + 33.000,00 ovvero **€. 170.000,00** circa (diconsi euro centosettantamila/00) da cui andranno detratte le spese per il ripristino dello sttao legittimo del fabbricato indicate al capitolo A (valore da intendersi a corpo)

*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.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato, sulla spinta anche della recente modifica dell'art. 568, comma II, c.p.c..

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 un 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

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), 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

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì[22]:

[22] Per la variazione di mercato si tiene conto del rallentamento della fase di discesa dei prezzi; la quota

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

– previsione saggio variazione prezzi mercato (recessione) = - 1 %
– mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,370%
– mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,513%
– stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
– rischio per assenza garanzie postume o 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. ,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. 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

---

di ammortamento è quella normale per immobili residenziale (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 a medio/lungo termine – fascia 6 da 8 a 12 anni - pubblicato dalla Banca d'Italia ; il rischio per mancata garanzia è in rapporto al valore del bene (più alto è il valore più bassa è la percentuale e viceversa).

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 nel dettaglio:

- variazione mercato (mesi 6) €. 846,13
- mancato guadagno (mesi 3) €. 1.410,59
- mancato reddito (mesi 6) €. 3580,93
- quota ammortamento (mesi 15) €. 1.903,79
- rischio assunto €. 17.000,00

somma il deprezzamento €. 24.741,44

pari al **14,55%** circa del valore di mercato.

Da ciò deriva che il prezzo base d'asta, considerate anche le spese per la

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335
Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regolarizzazione/ ripristino, è pari a:

- 170.000,00 x (1 – 0,1455) = 145.258,46 €.

⇒ Detrazione per regolarizzazioni € 30.000,00

⇒ Totale € 115.258,56

ed in cifra tonda **€.115.000,00**

(diconsi euro centoquindicimila/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 *(ved. Allegato8).*

Livorno, 04 steembre 2026

l'esperto stimatore

Geom. Paola Savatteri

Allegati

1. copia atto di provenienza
2. estratto di mappa catastale
3. visura catastale
4. planimetria catastale

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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

5. copia pratica edilzia
6. elaborato stato di fatto
7. CDU
8. tabella valutazione a costo
9. tabella determinazione prezzo base d'asta
10. documentazione fotografica

Firmato Da: Savatteri Paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 37fc6172a32c4a305d0ccc07b8456335

Firmato Da: ELISA PINNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 69229ae4d8567ab943f003c7bb17d963

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