

ELENCO DEI BENI DA STIMARE



BENE DA STIMARE

Lotto Unico

Trattasi di tre terreni posti nel Comune di Campo nell'Elba e di un fabbricato diruto di cui non esiste planimetria catastale e dato lo stato di pericolosità in cui si trova, che lo rende di fatto inaccessibile, non è possibile effettuare le misurazioni e predisporre una planimetria. Terreni e fabbricato diruto sono iscritti al Catasto Terreni della Provincia di Livorno.

I terreni sopra menzionati sono i seguenti:

- Foglio 8, Particella 125 Pascolo Cespugliato classe U partita 3502 di 20.650,00 mq.
- Foglio 8, Particella 140 Seminativo di IV Classe partita 3502 di 1.340,00 mq.
- Foglio 8, Particella 206 Pascolo Cespugliato di classe U partita 3502 di 2.250,00 mq.

Fabbricato Diruto

- Foglio 8, Particella 126 di 210,00 mq.



DESCRIZIONE INCARICO

Il sottoscritto Geom. Marco Macchioni, titolare di uno studio tecnico, sito in Piombino Località Fiorentina 54/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al N° 1188, in data 22/10/2024 è stato incaricato dal Tribunale di Livorno, con sede in Livorno, via De Larderel 88, nella persona dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Simona Capurso, di redigere la presente Perizia di Stima riguardante il valore dei beni, siti nel Comune di Campo nell'Elba.

Premesso che:

- In data 6 Febbraio 2025 accettavo l'incarico prestando il giuramento di rito

Che il sopralluogo non è stato eseguito di concerto con Custode Giudiziario poiché non indisponibile a concertare la data, ed stato effettuato l'accesso in data 27 marzo 2025 presso i beni da stimare.

- Foglio 8, Particella 125 Pascolo Cespugliato classe U partita 3502 di 20.650,00 mq.
- Foglio 8, Particella 140 Seminatoivo di IV Classe partita 3502 di 1.340,00 mq.
- Foglio 8, Particella 206 Pascolo Cespugliato di classe U partita 3502 di 2.250,00 mq.
- Foglio 8, Particella 126 fabbricato diruto di 210,00 mq.

Lotto Unico;

I beni sottoposti a stima sono Iscritti al Catasto Terreni della Provincia di Livorno Foglio 8, Particella 125 Pascolo Cespugliato classe U partita 3502 di 20.650,00 mq. / Foglio 8, Particella 140 Seminatoivo di IV Classe partita 3502 di 1.340,00 mq. / Foglio 8, Particella 206 Pascolo Cespugliato di classe U partita 3502 di 2.250,00 mq. / Foglio 8, Particella 126 fabbricato diruto di 210,00 mq.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'agenzia del Territorio di Livorno, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo nell'Elba, eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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



STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

25

Con successivo lavoro d'ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico. Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- Descrizione, Consistenza dell'Immobile, Apprezamenti Generali,
- Individuazione del bene e sua provenienza;
- Locazioni e Evidenziazione dei Confini;
- Scelta del criterio di Stima;
- Valutazioni Immobiliari;
- Determinazione del Valore di Mercato;
- Determinazione Prezzo Base d'Asta;
- Conclusioni Generali.

★ ★ ★

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

**CONSISTENZA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E
APPREZZAMENTI GENERALI**

Lotto Unico;

- Foglio 8, Particella 125 Pascolo Cespugliato classe U partita 3502 di 20.650,00 mq.
- Foglio 8, Particella 140 Seminativo di IV Classe partita 3502 di 1.340,00 mq.
- Foglio 8, Particella 206 Pascolo Cespugliato di classe U partita 3502 di 2.250,00 mq.
- Foglio 8, Particella 126 fabbricato diruto di 210,00 mq.

DESCRIZIONE

Trattasi di Terreni cespugliati posti in zona collinare, e di un casolare diruto di cui non risulta accatastato al N.C.E.U. ed è stato impossibile reperire la planimetria catastale di primo impianto.

Consistenza

- Foglio 8, Particella 125, 20.650,00 mq.
- Foglio 8, Particella 140, 1.340,00 mq.
- Foglio 8, Particella 206 2.250,00 mq.
- Foglio 8, Particella 126 fabbricato diruto di 210,00 mq.

IMPIANTI

☐☐ Data la condizione di precarietà in cui desta il fabbricato non è stato possibile effettuare internamente alcun sopralluogo, pertanto, non è stato possibile constatare se dotato di alimentazione elettrica

☐☐ Impianto di Riscaldamento Vale la stessa precedente considerazione

☐☐ Non è stato riscontrato che lo smaltimento dei reflui.

☐☐ L'immobile è privo della rete idrica Comunale



Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

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



Specifica in merito alla conformità Urbanistica e Catastale del Fabbricato Diruto

Urbanistica: Nonostante la verifica con l'Agenzia delle Entrate e con l'Amministrazione Comunale, non è possibile datarne la realizzazione.

L'immobile da verifiche dell'Amministrazione Comunale, risulta presente in mappa antecedentemente al 1956 e, come già evidenziato non risulta iscritto al N.C.E.U. , non vi è alcuna planimetria dei locali e conseguenzialmente è privo di Permesso a Costruire / Concessione Edilizia e abitabilità.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE E SUA PROVENIENZA

28

PROVIENENZA URBANISTICA

L'immobile da verifiche dell'Amministrazione Comunale, risulta presente in mappa antecedentemente al 1956 e, come già evidenziato non risulta iscritto al N.C.E.U. , non vi è alcuna planimetria dei locali e conseguenzialmente è privo di Permesso a Costruire / Concessione Edilizia e abitabilità.

PROVENIENZA CATASTALE

Visura ventennale per esecuzione

Immobili: Campo nell'Elba F. 8 MAPP. 126, 125, 140, 206

Corrispondenza catastale

L'unità censita al CT: F. 8 MAPP. 126 fabbricato diruto di mq. 210 ha assunto i suddetti dati fin dall'impianto meccanografico al 25.06.1974

Il terreno al CT: F. 8 MAPP. 125 Ha 2.06.50 ha assunto i suddetti dati fin dall'impianto meccanografico al 25.06.1974

Il terreno al CT. F. 8 MAPP. 140 di mq. 1340 ha assunto i suddetti dati fin dall'impianto meccanografico al 25.06.1974

Il terreno al F. 8 Mapp. 206 di mq. 2250 ha assunto i suddetti dati fin dall'impianto meccanografico al 25.06.1974

Le particelle risultano correttamente in ditta a

PROVENIENZA:

Non trascritto mutamento di denominazione atto notaio
del
19.10.2017 rep. 46559 da

Non trascritto mutamento di denominazione atto notaio
del 13.03.2012 rep. rep. 42978 da

Non trascritto mutamento denominazione atto Notaio
del 26.07.2007 rep. 54225 già

Non trascritto mutamento di denominazione atto Notaio
del 03.08.2009 rep. 212000 da

Scrittura privata autenticata Notaio del
03.10.1979 rep. 5250/1524 debitamente registrato la

– si dichiarano beni posti nel comune di Portoferraio, Isola D'Elba
Con **Trascrizione part. 113 del 18.01.1980** Scrittura privata
autenticata Notaio il 03.10.1979 ep.
5250/1524 debitamente registrato si dichiarava che la
assumeva la nuova denominazione di
che era proprietaria di beni posti nel

comune di Portoferraio,
Isola D'Elba.

Con **Trascrizione part. 1344 del 19.12.1979** Atto Notaio
del 19.12.1978 rep. 989 debitamente
registrato si dichiarava che la ragione sociale

si trasformava
nella nuova ragione sociale la quale
possedeva beni nel comune di Portoferraio Isola d'Elba.

Con **Trascrizione vol. 120 part. 150 del 09.02.1963** Verbale ai
rogiti del 21.01.1963 rep. 42955,
omologato dal Tribunale di Roma il 01.02.1963, dell'assemblea
della

la società veniva trasformata in

Beni non
indicati

La era
proprietaria da data ANTERIORE AL VENTENNIO a seguito dei
seguenti atti:

Trascrizione vol. 96 part. 172 del 01.06.1950 Atto di compravendita Notaio

del 07.05.1950 repertorio 26399 registrato al vol. 86 part. 430

La
acquista
da

- terreno di mq. 142960 in Campo nell' Elba Loc. Filetto
CT: F. 8 MAPP. 103 porzione, 104 porzione, 122 porzione e 109 porzione

da terreno a pascolo e seminativo con fabbricato colonico in Campo Nell'Elba loc. Filetto
CT: F. 8 MAPP. 125, 126, 140

Trascrizione vol. 107 part. 45 del 04.08.1955 Atto Notaio
del 05.07.1945 registrato a

Portoferraio il 25.07.1955 al n. 49

La
acquista vari immobili tra cui da

- terreno pascolativo e non più a vigneto in Campo nell'Elba Loc. Filetto

CT: F. 8 MAPP. 122 per porzione, e F. 21 mapp. 37b

EVIDENZIAZIONE CONFINI

Foglio 8, Particella 125, 20.650,00 mq.

Particelle:

275: (proprietario

205 (proprietario parte convenuta);

206 (proprietario parte convenuta);

140 (proprietario parte convenuta);

167 (proprietario
proprietario per 1/2 -

166 (proprietario

proprietario per 1/2 -

proprietario per 1/6 -

proprietario per 1/6 –
proprietario per 1/6.

31

Foglio 8, Particella 140, 1.340,00 mq.

Particelle:

277 (proprietario parte convenuta);

206 (proprietario parte convenuta);

30 (proprietario

125 (proprietario parte convenuta)

Foglio 8, Particella 206 2.250,00 mq.

Particelle:

125 (proprietario parte convenuta);

209 (proprietario

207 (proprietario

27 (proprietario

Foglio 8, Particella 126 fabbricato diruto di 210,00 mq.

Particelle :

125 (proprietario parte convenuta);

140 (proprietario parte convenuta);

277 (proprietario parte convenuta);

206 (proprietario parte convenuto)



Regione Toscana

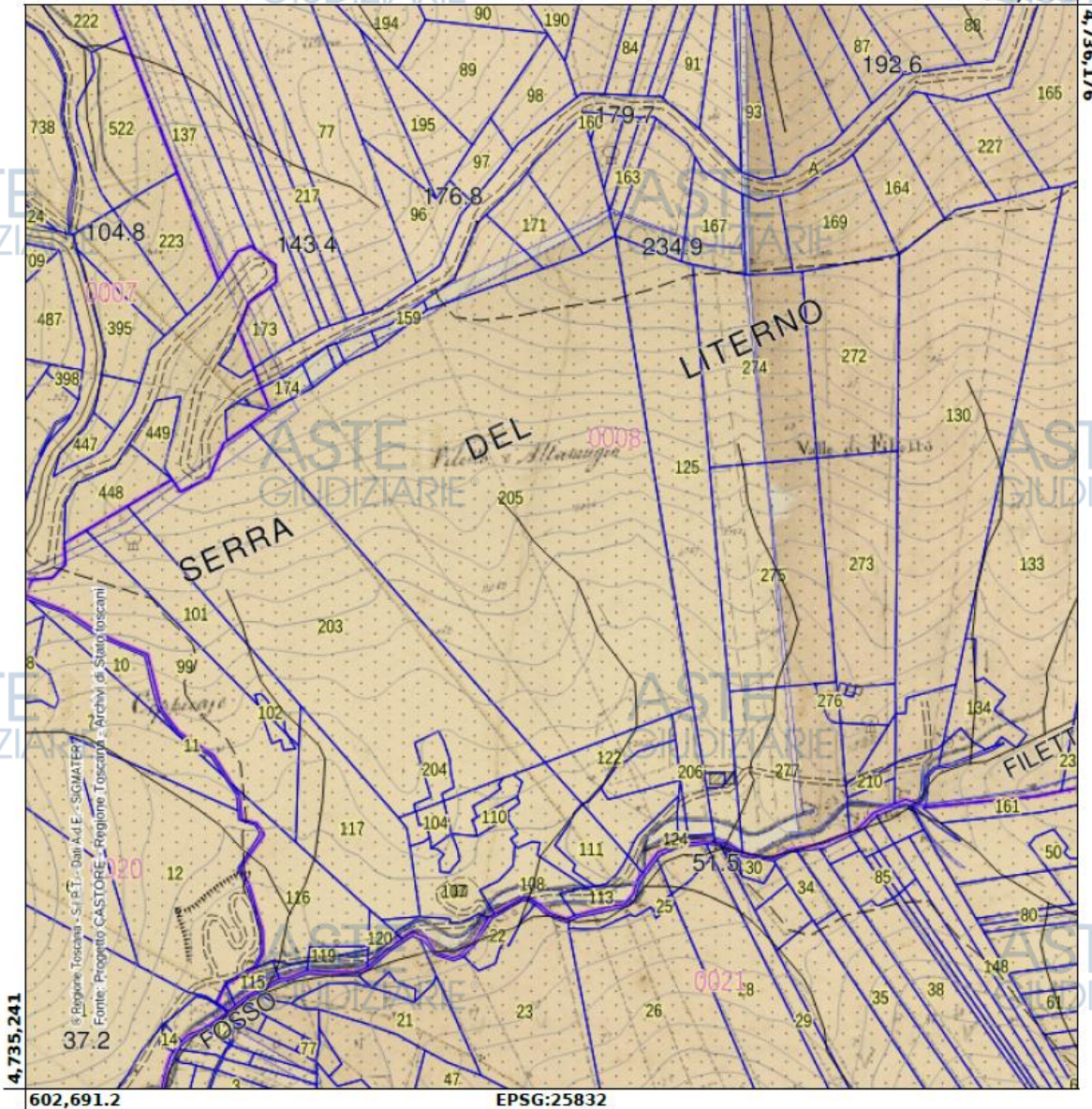


CASTORE
catasti storici regionali

Regione Toscana - CASTORE (Catasti Storici Regionali)

Scala 1 : 5,000

603,600.1



FOGLIO 8, PARTICELLE 125/10/206/8

RICHIESTA PLANIMETRIA DI PRIMO IMPIANTO

Mod. 19T



A _____ UPT - _____

Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale

(Legge n. 241/1990, DPR n. 184/2006 e Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 47054/2007)

Gentile Contribuente, con questo modello può chiedere di accedere a documenti amministrativi di natura catastale depositati presso l'ufficio in indirizzo. La richiesta di accesso deve essere proposta al responsabile dell'ufficio che ha emanato l'atto finale o che lo detiene stabilmente; può anche essere inviata con raccomandata A/R, via fax o telematicamente, allegando copia di un documento d'identità ed effettuando il pagamento delle spese di accesso (per le modalità contattare l'ufficio a cui è rivolta la richiesta).

Io sottoscritto/a GEOM. MARCO MACCHIONI,
nato/a a PIOMBINO il 03/02/1965, residente a PIOMBINO prov. LI,
in LOCALITA' FIORENTINA 54/A,
codice fiscale MCCMRC65B03G687Q, telefono 3316784612,
email marco_macchioni@yahoo.it / marco.macchioni@geopec.it,
documento di identità: tipo carta d'identità n° AU3519529,
rilasciato da COMUNE DI PIOMBINO il 27/07/2015
in qualità di:

☐ diretto interessato

☐ legale rappresentante _____

(Allegare idonea documentazione, o autocertificazione, che attesti la carica ricoperta, la funzione svolta e i relativi poteri)

☒ per conto di

TRIBUNALE DI LIVORNO

(Allegare la delega, accompagnata dal documento di chi la rilascia)

chiedo:

☐ di prendere visione

☐ di ricevere copia semplice (integrale o parziale)

☐ di ricevere copia in bollo (integrale o parziale)

☒ di ricevere copia su supporto elettronico, in formato non modificabile

dei seguenti documenti:

(Riportare gli atti oggetto della richiesta, o il procedimento in cui sono inseriti, nonché altri elementi utili a identificare il tipo di informazione e/o documento richiesti)

COPIA PLANIMETRIA DI PRIMO IMPIANTO IMMOBILE/RUDERE SITO NEL COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

FOGLIO 8 ; PARTICELLA 126

Motivazione della richiesta:

(Specificare l'interesse personale, concreto e attuale che giustifica la richiesta)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

La informiamo che i suoi dati saranno trattati in base al Dlg n. 196/2003 e che le dichiarazioni false e la formazione o uso di atti falsi sono puniti penalmente (DPR n. 445/2000).

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

34

Allegati:

ATTO DI NOMINA / ACCETTAZIONE INCARICO / VISURA STORICA

Indirizzo presso il quale desidero ricevere le comunicazioni relative alla procedura d'accesso:
marco_macchioni@yahoo.it ; marco.macchioni@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Luogo e data Piombino li 11/04/2025

Firma

ASTE
GIUDIZIARIE®

Macchioni
Marco
Collegio dei
Geometri di
Livorno
Geometra
11.04.2025
10:15:42
GMT+02:00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pulisci campi

RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Richiesta ricevuta il

Protocollo N.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La informiamo che i suoi dati saranno trattati in base al Dlgs n. 196/2003 e che le dichiarazioni false e la formazione o uso di atti falsi sono puniti penalmente (DPR n. 445/2000).

Località Fiorentina 54/A,57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MACCHIONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cf6a1c4f55891b5a6c7b7c8c135f225



STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE

35

22/05/25, 14:06

Yahoo Mail - R: RICHIESTA planimetria di primo impianto

R: RICHIESTA planimetria di primo impianto

Da: DP LIVORNO - UPT LIVORNO (dp.livorno.uptlivorno@agenziaentrate.it)

A: marco_macchioni@yahoo.it

Data: mercoledì 16 aprile 2025 11:03 CEST

Buongiorno

La informiamo che l'immobile di cui trattasi è un fabbricato diruto, censito solo al Catasto Terreni, di cui non disponiamo di planimetrie.

Cordiali saluti

DP-UPT LIVORNO

AGE.AGEDP-LI.REGISTRO UFFICIALE.29853.11-04-2025-E

Da: marco.macchioni@geopec.it <marco.macchioni@geopec.it>

Inviato: venerdì 11 aprile 2025 10:33

A: dp.livorno@pce.agenziaentrate.it

Oggetto: RICHIESTA planimetria di primo impianto

Buongiorno, lo scrivente C.T.U. del Tribunale di Livorno chiede cortesemente di ricevere quanto in oggetto.

Molto cordialmente

Geom. Marco Macchioni

☆☆☆

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

36

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"*² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

*"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.

*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 valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui

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

2 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

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

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

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”⁶

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

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

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

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata⁹ che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.” Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta

4 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

5 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

6 I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

7 G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

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

solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “ ... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (liquidation o forced value) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹⁰.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹¹.

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 mercato¹², quello finanziario¹³ e quello dei costi¹⁴, 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

¹⁰ Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12,
pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards
Italiani di Valutazione.

¹¹ IVS 2007 – GN.1

¹² Sales comparison approach;

¹³ Incombe capitalisation approach;

¹⁴ Cost approach;

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

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

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

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

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

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"¹⁵. Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima

15 CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.2

(prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione)”16.

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 subiet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

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

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

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

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell’Agenzia delle Entrate, 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.

Nel caso in esame il fatto che il bene da stimare, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca approfondita, attraverso gli operatori del Luogo, per verificare l’esistenza di beni comparabili.

16 VI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.3



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

41

Tenuto conto che lo scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, lo scrivente, ritiene congruo applicare un sistema di valutazione misto, ovvero, di applicare il metodo di confronto per i terreni e per quanto concerne il manufatto, tenuto conto della sua particolarità, con scarso favore comparativo, si ritiene di procedere con la determinazione del costo di costruzione deprezzandolo del 70%.

TERRENI

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di confronto, si sono sentiti le organizzazione di tutela e di rappresentanza delle imprese agricole, C.I.A. della Provincia di Livorno, Coldiretti della Provincia di Livorno, Confagricoltura della Provincia di Livorno, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato (un terreno agricolo può essere sfruttato, per tutte le attività di natura agricola o naturale), nel merito si può riferire che attualmente nel Comune di Campo Nell'Elba, esiste uno storico di compravendite per terreni posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia.

Attraverso tutti questi indicatori, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni; le colture coltivabili (attualmente i terreni non sono irrigabili), la frequenza della aratura e delle semina (i terreni risultano da qualche anno non produttivi), lo stato dei luoghi (posizione/esposizione, lontananza/vicinanza dalle vie di comunicazione) e della sua ipotetica appetibilità di mercato lo scrivente ritiene congruo attribuire valutazioni oscillanti, **fra 6.500,00 €/ha e 7.000,00 €/ha** per quelli posti in zona collinare.

- Foglio 8, Particella 125 Pascolo Cespugliato classe U partita 3502 di 20.650,00 mq.
 $2,065 \text{ ha} \times 6.500,00 \text{ €/ha} = \mathbf{13.422,50 \text{ €}}$
- Foglio 8, Particella 140 Seminativo di IV Classe partita 3502 di 1.340,00 mq.
 $0,13 \text{ ha} \times 6.500,00 \text{ €/ha} = \mathbf{871,00 \text{ €}}$
- Foglio 8, Particella 206 Pascolo Cespugliato di classe U partita 3502 di 2.250,00 mq.
 $0,225 \text{ ha} \times 6.500,00 \text{ €/ha} = \mathbf{1.462,50 \text{ €}}$

Totale valore dei Terreni 15.766,00 €.

Fabbricato diruto :

Preso a riferimento i valori riportati del Bollettino Regionale Toscana dei Lavori Pubblici anno 2022.

Vengono pertanto determinate le seguenti voci:

- Codice regionale: [TOS22/1 01.A04.007.001](#) Voce: Scavo a larga sezione obbligata
- Codice regionale: [TOS22/1 01.A04.029.002](#) Voce: Realizzazione di armatura di sostegno delle pareti di scavo
- Codice regionale: [TOS22/1 01.A06.015](#) Voce: Vespaio aerato con elementi cassero in polipropilene riciclato
- Codice regionale: [TOS22/1 01.B04.003.001](#) Voce: getto in opera di calcestruzzo ordinario (per due solai)
- Codice regionale: [TOS22/1 01.B07.001.002](#) Voce: Muratura in blocchi in pietra
- Codice regionale: [TOS22/1 01.E05.001.001](#) Voce: Massetto in conglomerato cementizio
- Codice regionale: [TOS22/1 01.C03.011.005](#) Voce: Fornitura e posa in opera di capriate in legno
- Codice regionale: [TOS22/1 01.C03.021.002](#) Voce: Fornitura e posa in opera di manto di copertura
- Codice regionale: [TOS22/1 06.I05.010.001](#) Voce: Cavo unipolare o multipolare flessibile
- Codice regionale: [TOS22/1 06.I05.002.001](#) Voce: Punti Luce da incasso o per installazione a vista
- Codice regionale: [TOS22/1 C03.021](#) Voce: manto di copertura in laterizio

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni



Importo Stimabile per la realizzazione 173.859,00 €. ➡ 52.157,70 €.

43

Totale Lotto 67.923,70 €.



Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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



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.

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 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 senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nei casi in esame poiché nelle valutazioni degli immobili sono già state considerate tutte le componenti relative alla riduzione che comportano anche a determinate il prezzo base d'asta (ovvero variazione del mercato, mancato guadagno, mancato reddito, quota ammortamento), queste non saranno ulteriormente ripetute, mentre sarà valutato ai fini della riduzione del valore per il prezzo base d'asta soltanto il "rischio assunto" dall'acquirente (rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti)

Lo scrivete, in base al bene oggetto di perizia, ritiene congruo il seguente valore percentuale di rischio: Lotto Unico = **20,00%**

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative che abbiamo in condizioni di vendita forzata, rispetto al valore di mercato dell'immobile avremmo:

Lotto	Valore di Mercato Stimato €.	Percentuale di Rischio	Prezzo Base d'Asta €.	Rischio Assunto in cifra tonda €.
Unico	67.923,70	20%	54.339,00	13.585,00

★ ★ ★

Conclusioni Generali

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato del bene da stimare e del suo prezzo a base d'asta è il seguente:

Lotto	Valore di Mercato Stimato in cifra tonda €.	Prezzo Base d'Asta € in cifra tonda
	67.924,00	54.339,00

Con questo si ritiene assolto fedelmente l'incarico assegnato

Piombino li 22/05/2025

Geom. Marco Macchioni

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

STUDIO MACCHIONI

Geom. Marco Macchioni

(N.T.A.)

65/2014, condotti in coerenza con le regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante.

Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela e la conservazione degli eventuali elementi tipologici, formali e strutturali di valore storico e testimoniale presenti e documentati. Gli interventi di ampliamento sono ammessi, in coerenza con la crescita tipologica, nell'ambito di un progetto unitario che individui ed analizzi gli elementi incongrui o compromessi sotto l'aspetto tipologico, architettonico e formale, e ne preveda la riqualificazione. Il progetto unitario di riqualificazione può prevedere la demolizione e l'accorpamento all'edificio principale degli eventuali volumi secondari e/o accessori privi di valore tipologico testimoniale, nel rispetto delle volumetrie esistenti e purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'intero organismo edilizio.

3. La documentazione a corredo degli interventi dovrà dimostrare l'assenza di caratteri di valore storico testimoniale e/o la compatibilità con questi degli interventi proposti.
4. Nell'attuazione degli interventi edilizi devono essere rispettate le disposizioni relative alla disciplina dei beni paesaggistici di cui alla Sezione IV delle presenti norme, nonché le disposizioni di cui all'art. 12 comma 2.

Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

1. Gli elaborati di Piano Operativo individuano, all'interno della cartografia di territorio rurale (Tav. 2a e 2b) gli *edifici di antica formazione* per i quali è predisposta una specifica disciplina contenuta negli artt. 17 e 18 delle presenti norme.
 2. Sugli edifici privi di valore storico tipologico e testimoniale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art 135 della LR 65/14 e smi, nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti ed autorizzati. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela e la conservazione degli eventuali elementi tipologici, formali e strutturali di valore storico e testimoniale presenti e documentati. Qualora la documentazione a corredo degli interventi evidenzia la presenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative, gli interventi dovranno essere ricondotti entro categorie più restrittive al fine di tutelare il patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione di volumi secondari e manufatti minori privi di interesse tipologico testimoniale aventi carattere pertinenziale e di ricostruzione-ancorché in diversa collocazione, anche in ampliamento ad edifici esistenti, all'interno del resede di riferimento, purché finalizzati ad un intervento di riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza ed all'eliminazione delle eventuali condizioni di degrado.
 3. Sugli edifici di cui al precedente comma aventi legittima destinazione residenziale al momento della adozione del Piano Operativo, sono ammessi inoltre ampliamenti a tantum finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un incremento massimo del 30% rispetto alla superficie utile esistente ed autorizzata, e per le prime case di residenza comunque fino al raggiungimento di una superficie utile di 70 mq per unità abitativa, anche ove si determinino incrementi percentuali superiori al parametro di cui sopra. Gli ampliamenti devono essere realizzati in coerenza con le regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante, e non possono determinare frazionamento o incremento del numero di unità abitative rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del Piano Operativo.
- Gli interventi di ampliamento sono ammessi, in coerenza con la crescita tipologica, nell'ambito di un progetto unitario che individui ed analizzi gli elementi incongrui o compromessi sotto l'aspetto tipologico, architettonico e formale, e ne preveda la riqualificazione. Il progetto unitario di

42

Località Fiorentina 54/A, 57025 Piombino (LI)

Email: marco_macchioni@yahoo.it P.E.C. marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

STUDIO MACCHIONI

Geom. Marco Macchioni

riqualificazione può prevedere la demolizione e l'accorpamento all'edificio principale degli eventuali volumi secondari e/o accessori privi di valore tipologico testimoniale, anche con cambio di destinazione d'uso a residenza, nel rispetto delle volumetrie esistenti e purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'intero organismo edilizio.

4. Per gli edifici privi di valore storico-testimoniale, in presenza di specifici condizionamenti all'utilizzo dell'immobile dovuti alla presenza di elementi di degrado (criticità idrauliche e geomorfologiche, presenza di elettrodotti, ecc.), l'Amministrazione comunale potrà autorizzare, mediante intervento diretto convenzionato, interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente che comportino anche lo spostamento dell'edificio dal sedime originario, purché in misura strettamente necessaria al superamento degli elementi di degrado rilevati e documentati.
5. Gli interventi di frazionamento, anche con contestuale variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono dare origine ad unità abitative di superficie utile inferiore a 60 mq. Gli interventi di sola variazione di destinazione d'uso non possono dare origine ad unità abitative di superficie utile inferiore a 48 mq. Qualora tali interventi comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.
6. Nell'attuazione degli interventi edilizi devono essere rispettate le disposizioni relative alla disciplina dei beni paesaggistici di cui alla Sezione IV delle presenti norme, nonché le disposizioni di cui all'art. 12 comma 2.

Art. 30 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici. Per le aree di pertinenza di cui sopra valgono le disposizioni dell'art. 83 della L.R. n. 65/2014.
2. Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della SE legittimamente esistente.
3. Gli edifici che mutano destinazione d'uso vengono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali. Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 65/14, non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R.
4. **Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:**
 - a. i manufatti che non raggiungano, anche a seguito degli interventi, i requisiti minimi dimensionali prescritti dalla vigente normativa e dal presente PO.
 - b. i manufatti costituiti da semplici pilastri con o senza copertura (tettoie, fienili, ecc.)
 - c. i manufatti costituiti da materiali precari e i manufatti aventi caratteristiche di rudere privi di documentazione storico o catastale che ne dimostri origine e consistenza.
 - d. le serre di qualunque tipologia
5. Nel mutamento di destinazione d'uso da annesso a residenza, o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento di unità abitative rispetto all'esistente, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a 48 mq di superficie utile. Qualora tali interventi comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.