

TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzione Immobiliare procedura esecutiva n°129/2023

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI

	PERIODO		FORMALITA'		SOGGETTO A FAVORE			SOGGETTO CONTRO		
	del	al	n° part.	data	nomativo	quota	regime	nomativo	quota	regime
COMPRAVENDITA	30/03/1983	OGGI	1346	13/04/11	[REDACTED]	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]	1/1	

Sussiste continuità delle trascrizioni.

2) CONFORMITA' EDILIZIA

Non Conforme.

3) CONFORMITA' CATASTALE

Conforme.

4) VALORE DI STIMA DEL BENE

Valore di mercato del bene:

€ 530.000,00

Valore a base d'asta del bene

€ 477.000,00

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Edificio di vecchia epoca di costruzione, di forma regolare rettangolare, articolato su due piani fuori terra. Al piano terra sono presenti magazzini e locali accessori, mentre il piano primo ospita l'abitazione.

L'attuale consistenza del fabbricato risulta essere la seguente: al piano terra sono presenti nove locali accessori, oltre un servizio igienico nel sottoscala. Quattro locali sono inagibili ed in condizioni tali da non poter essere utilizzati. Al piano primo è presente l'abitazione costituita da cottura/pranzo, tre camere, antibagno e bagno. L'abitazione dispone di ulteriori due vani riamasti al "grezzo" quindi non utilizzabili.

Firmato Da: DITTA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412c6eac4e10693a7fac7c64fb19ea22

Alla data del 08/04/2024 il bene risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Piombino (Li) nel seguente modo:

- Foglio 12, particella 914, subalterno 601;
- Foglio 12, particella 914, subalterno 602;
- Foglio 12, particella 914, subalterno 603, graffato ai subb. 604 e 605;
- Foglio 12, particella 914, subalterno 606;
- Foglio 12, particella 914, subalterno 607, graffato al subalterno 608
- Foglio 12, particella 914, subalterno 609;

ed al catasto terreni del Comune di Piombino (Li) nel seguente modo:

- Foglio 12, particella 20, porzione A, porzione B, porzione C, porzione D;
- Foglio 12, particella 23;
- Foglio 12, particella 54, porzione A, porzione B.

6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

7) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Nessuna.

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Emilia GRASSI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE n°129/2023ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. c.f. 00884060526
Contro:	[REDACTED]
Esperto stimatore:	geometra Claudio DITTA
Udienza:	16 maggio 2024

Il sottoscritto geometra Claudio Ditta, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 1024, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. in data 04.08.2023 nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,

premesse

- che nelle date del 10 e 11.08.2023 il sottoscritto provvedeva a redigere ed inoltrare per via telematica al Tribunale di Livorno il giuramento con l'accettazione dell'incarico;
- che il G.d.E. ha ritenuto opportuno nominare l'Istituto Vendita Giudiziarie, con sede in Pisa (Pi), Via del Brennero n°81, quale custode dell'immobile, e che con esso il sottoscritto ha concordato la data e l'ora per svolgere il sopralluogo;
- che in data 29 settembre 2023, alle ore 12.30, il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali, coadiuvato da un proprio assistente, alla presenza

del custode giudiziario, dott. Marco VOGLINI, della nipote dell'esecutato, signora [REDACTED] e del legale dell'esecutato, Avv. Fabio PATTAVINA;

- che in data 19 marzo 2024, alle ore 10.00, il sottoscritto, coadiuvato da un proprio assistente, ha eseguito un ulteriore sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione alla presenza della nipote dell'esecutato, signora [REDACTED]

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in modalità telematica;
- presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Territoriale di Livorno - mediante richiesta scritta inoltrata per posta elettronica in data 06.10.2023 per richiedere certificazione in merito all'esistenza di contratti di locazione in corso sull'immobile e sui terreni;
- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra (Pi) in modalità telematica e presso l'ufficio in Volterra (Pi) Piazza dei Priori (01.02.2024);
- presso il Comune di Piombino (Li) - archivio delle pratiche edilizie (20.02.2024);
- presso il Comune di Piombino (Li) – anagrafe, in via telematica (08.04.2024);
- presso il Comune di Piombino (Li) – ufficio tecnico, in presenza, (30.04.2024);

provvede a relazionare, nei sottostanti capitoli, in risposta ai quesiti posti dall'III.mo G.d.E. e riportati nell'incarico affidato.

RELAZIONE TECNICA

CAPITOLI

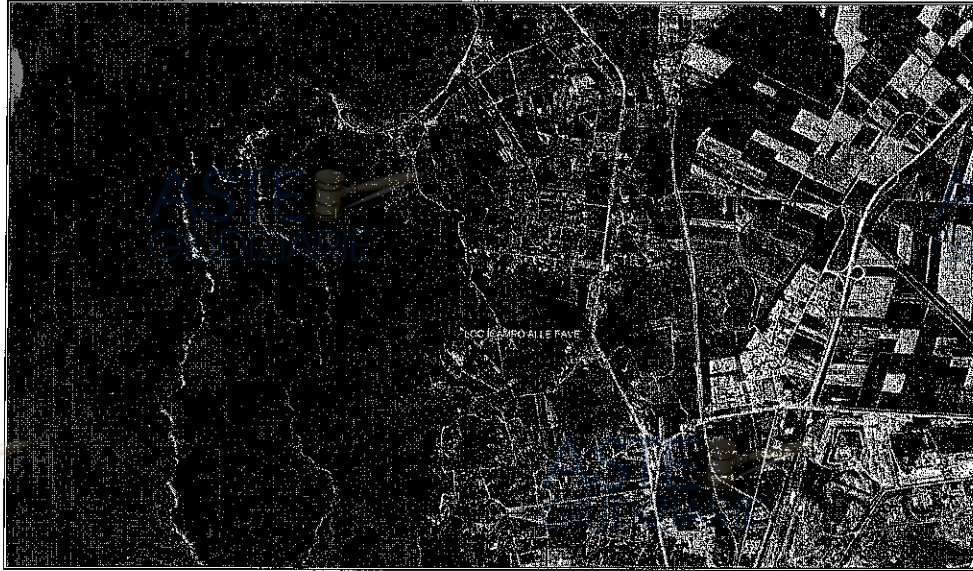
1. Ubicazione del bene
2. Caratteristiche del bene
3. Dati catastali
4. Inquadramento urbanistico e vincolistico
5. Accertamento della proprietà
6. Trascrizioni ed iscrizioni Passaggi di proprietà nel ventennio
7. Corrispondenza con il pignoramento
8. Formazione di lotti omogenei
9. Stato di possesso sul bene
10. Formalità, vincoli ed oneri
11. Aspetti fiscali
12. Prelazione
13. Criterio di stima
14. Procedimento di stima
15. Valore a base d'asta
16. Limiti, assunzioni – precisazioni – disclaimer
17. Conclusioni

1) Ubicazione del bene

Il bene in questione è posto in Comune di Piombino (Li), località Campo alle Fave n.6 e snc, contraddistinto anche col toponimo di "Podere Ornellaio", zona agricola a nord rispetto al centro di Piombino (Li), quest'ultimo distante circa 8,5 Km.

Le principali strutture di interesse sociale, economico e commerciale si trovano presso il centro cittadino di Piombino (Li).

L'accesso all'immobile avviene percorrendo un tratto di strada vicinale di circa 4 Km per la maggior parte sterrato, che si innesta sulla strada provinciale della Principessa, nei pressi della località denominata "Fiorentina".



Vista Satellitare Generale



Vista Satellitare di Dettaglio

2) **Caratteristiche del bene**

2.1 Descrizione

Il bene consiste in un'azienda agraria costituita da un unico corpo aziendale avente una superficie catastale di Ha 24.51,70 all'interno della quale insiste un fabbricato rurale.

Dalla consultazione della documentazione agli atti¹, si rileva che l'ordinamento colturale dell'azienda è di tipo misto. Nel caso di specie l'azienda dispone di 2.23.00 Ha di oliveto, 10.41.00 Ha di seminativo semplice, 0.44.00 Ha di vigneto e 9.59.00 Ha di bosco.

Per quanto concerne la giacitura dei terreni, gli stessi risultano moderatamente degradanti in direzione sud-est. Per raggiungere le varie colture sono presenti delle stradine campestri sterrate nonché, dal sopralluogo, è stata appurata la presenza di linee aeree dei servizi telefonici e elettrici.

Tutto il complesso aziendale è privo di pozzo e risulta alimentato dal civico acquedotto.

Il fabbricato rurale si trova nella parte a nord-ovest dell'azienda, in zona dominante rispetto al resto della proprietà.

Esso consiste in un edificio di vecchia epoca di costruzione, di pianta rettangolare, articolato su due piani fuori terra e scala esterna aperta. Al piano terra sono presenti magazzini e locali accessori, mentre il piano primo ospita l'abitazione. In forza dell'autorizzazione unica SUAP n.50/16A rilasciata dal Comune di Piombino (Li) in data 29/07/2016, la proprietà aveva dato inizio alle opere edilizie previste dal predetto titolo abilitativo. Intervento che però non è stato portato a termine, difatti ad oggi una parte del fabbricato risulta ancora allo stadio del c.d. "grezzo", non agibile, né abitabile.

Ciò premesso, l'attuale consistenza del fabbricato rurale risulta essere la seguente: al piano terra sono presenti otto locali accessori (di cui uno utilizzato impropriamente come camera), oltre un servizio igienico nel sottoscala ed una carraia. Quattro locali e la carraia sono inagibili in quanto interessati dai suddetti interventi edilizi ed in condizioni tali da non poter essere utilizzati.

I restanti vani, invece, sebbene utilizzabili versano in scarso stato conservativo.

¹ P.A.P.M.A.A. trasmesso al Comune di Piombino (Li) in data 24/03/2016 pratica Z/16/1

Al piano primo è presente l'abitazione rurale, quest'ultima accessibile dalle scale esterne poste sul lato est dell'edificio, che si compone di cottura/pranzo, antibagno, bagno e tre camere di cui una, a seguito dei lavori in corso, con finestra che si affaccia sui locali in sopraelevazione. Farebbero inoltre parte dell'alloggio anche altri tre vani ed accessori, che ad oggi risultano al "grezzo" e non ancora collegati al resto dell'abitazione. Lo stato di conservazione della parte di fabbricato utilizzato è sostanzialmente mediocre e priva di rifiniture.

L'abitazione presenta vecchi infissi in legno con vetri singoli e richiedenti manutenzione, pavimentazioni in graniglia o ceramica smaltata e pitture interne spesso aggredite da fenomeni di condensa/muffa. Lo stesso dispone di impianti tecnologici (elettrico, idrico sanitario e riscaldamento autonomo) che appaiono di vecchia realizzazione e probabilmente non a norma. Sulla copertura è inoltre installato un impianto fotovoltaico che, come riferito dalla signora [REDACTED] non è ancora allacciato al contatore della fornitura elettrica.

Ad oggi la costruzione è sprovvista di un adeguato sistema di scarico, sebbene previsto nel contesto dei lavori, perchè non ancora realizzato.

Nella corte di pertinenza, oltre al deposito g.p.l., che alimenta l'impianto di riscaldamento, sono presenti manufatti precari in legno e ferro prevalentemente utilizzati per il ricovero di animali da cortile.

Ad ogni modo per una visione maggiormente esaustiva e per tutto quanto non indicato nella presente relazione, rimandiamo alla visione dell'allegato fotografico.

2.2 Superfici

Il piano terra conta una superficie lorda di circa mq 183,00.

Il piano primo conta una superficie lorda di circa mq 147,50.

2.3 Confini

Il bene [REDACTED] comune di Piombino, proprietà [REDACTED] proprietaria [REDACTED] salvo se altri.

3) Dati catastali

Alla data del 08.04.2024 i beni in esecuzione, correttamente intestati come di seguito:

- [REDACTED] proprietario per 1/1;

risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino (Li) come segue:

- foglio 12, particella 914, sub. 601, censito come bene comune non censibile (corte comuni a tutti i subalterni della particella);
- foglio 12, particella 914, sub. 602, categoria C/2, classe 6^a, consistenza mq. 62, superficie catastale totale mq. 76 e rendita catastale di €416,26;
- foglio 12, particella 914, sub. 603 graffato ai subb. 604 e 605, categoria C/2, classe 3^a, consistenza mq. 27, superficie catastale totale mq. 26 e rendita catastale di € 112,95;
- foglio 12, particella 914, sub. 606, categoria C/2, classe 6^a, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 23 e rendita catastale di €107,42;
- foglio 12, particella 914, sub. 607 graffato al sub. 608, categoria C/2, classe 6^a, consistenza mq. 37, superficie catastale totale mq. 50 e rendita catastale di €248,42;
- foglio 12, particella 914, sub. 609, categoria A/3, classe 4^a, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 100 e rendita catastale di €400,25.

I sopra indicati estremi catastali sono stati originati dalla "costituzione" prot. LI0100321 del 31.07.2007 (n°1051.1/2007) in atti dal 31.07.2007, e dalla successiva "variazione per frazionamento d'ufficio" prot. LI0095444 del 15.07.2008 (n°25930.1/2008) in atti dal 15.07.2008;

ed al Catasto Terreni del Comune di Piombino (Li) come segue:

- foglio 12, particella 20, porzione A, qualità seminativo, classe 4^a, superficie 12.41.50 ha e reddito dominicale € 134,65;
- foglio 12, particella 20, porzione B, qualità uliveto, classe 2^a, superficie 1.00.80 ha e reddito dominicale € 21,34;

- foglio 12, particella 20, porzione C, qualità bosco ceduo, classe 2ª, superficie 3.12.40 ha e reddito dominicale €. 12,91;
- foglio 12, particella 20, porzione D, qualità vigneto, classe 2ª, superficie 56.60 are e reddito dominicale €. 26,60;
- foglio 12, particella 23, qualità seminativo, classe 3ª, superficie 4.05.00 ha e reddito dominicale €. 138,05;
- foglio 12, particella 54, porzione A, qualità seminativo, classe 4ª, superficie 1.49.00 ha e reddito dominicale €. 16,16;
- foglio 12, particella 54, porzione B, qualità bosco ceduo, classe 2ª, superficie 1.86.40 ha e reddito dominicale €. 7,70.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti, preso atto che trattandosi prevalentemente di magazzini la cui rendita catastale è calcolata sulla superficie e non sulla suddivisione interna, in merito alle normative catastali è emerso che:

- *le intestazioni catastali delle unità immobiliari urbane e dei terreni in oggetto risultano regolari;*
- *i dati di identificazione catastali, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia si allegano;*
- *per le planimetrie catastali in atti, seppur non pienamente conformi allo stato di fatto, non si rilevano difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar l'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.*

Dall'accertamento è emerso che per tutte le unità immobiliari "sussistono i requisiti di ruralità". Pertanto in caso di aggiudicazione da parte di un soggetto privo dei suddetti requisiti sarà necessario, a propria cura e spese, inoltrare idonea comunicazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Servizi Catastali.

I locali oggetto di ampliamento dell'abitazione a piano primo, ancora in corso di realizzazione al momento della stesura della presente relazione, non risultano accatastrati all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di

Livorno – Servizi Catastali. Anche questo aggiornamento catastale, da depositarsi ad ultimazione dei lavori, sarà a carico dell'aggiudicatario.

4) Inquadramento urbanistico e vincolistico

4.1 Inquadramento Urbanistico

- L'immobile ed i terreni oggetto della perizia ricadono, nel Piano Strutturale d'Area vigente (2007), nel Sistema del Territorio Aperto – sub-sistema del “promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti”. Inoltre gli stessi beni ricadono prevalentemente nell'UTOE n°4 della “piana di Fiorentina”, ad esclusione dei terreni sul lato nord che rientrano nell'UTOE n°7.4 “ambito del promontorio di Piombino” ed in “area boscata”.

- L'immobile, nel Regolamento Urbanistico d'Area, “è classificato come “edificio di interesse storico”.

- I terreni, nel Regolamento Urbanistico d'Area, ricadono nell'Ambito del Territorio Aperto “E3 – area agricola nella quale l'interesse paesaggistico – ambientale assume specificità per rilevanza dei valori”.

4.2 Inquadramento Vincolistico

- L'immobile ed i terreni, nel P.I.T. Piano di Indirizzo Territoriale, ricadono nei seguenti vincoli:

- o Idrogeologico ai sensi del regio Decreto 3267/1923;
- o Paesaggistico sui terreni a nord coperti da bosco, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g;
- o In zona di interesse archeologico.

Infine, in base ai disposti del Regolamento Urbanistico d'Area, l'immobile è classificato come “edificio di interesse storico” e l'intera area come soggetta a “interesse archeologico”. In riferimento agli inquadramenti desunti dagli strumenti urbanistico comunali, si fa comunque presente di aver ritrovato discordanze tra quanto riportano nel portale s.i.t. e le tavole a corredo. Pertanto l'individuazione elencata potrebbe essere soggetta a errori o omissioni.

4.3 Risultanze delle ricerche presso l'archivio delle pratiche edilizie

Dalle ricerche condotte presso lo Sportello dell'Edilizia – Servizio Archivio - del Comune di Piombino è risultato che l'edificio risulta essere esistente da prima del 1940 (Carta 6.1 del P.S.) e che successivamente è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie/SUAP:

- Z/08/8 _ per questa pratica, che non ha avuto seguito ed è stata poi ripresa dalla successiva U/2015/128, è stato approvato il Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ed ottenuta l'autorizzazione idrogeologica;
 - U/2015/128_ pratica con provvedimento di diniego per ampliamento di fabbricato rurale e realizzazione di rimessa per macchine agricole;
 - Z/16/1 _ questa pratica ha riguardato la variante al P.A.P.M.A.A.;
 - U/2016/82 _ questa pratica riguarda la richiesta del Permesso di Costruire a seguito della quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica SUAP n°50/16A del 29.07.2016 in riferimento al P.A.P.M.A.A. aggiornato con le ultime variazioni. Nel dettaglio il titolo edilizio autorizzava il [REDACTED] realizzare una nuova rimessa macchine e l'ampliamento dell'abitazione rurale". La maggiore superficie abitativa sarebbe stata ottenuta attraverso la sopraelevazione di porzione del piano terra e a seguito di parziale cambio d'uso sempre del piano terra.
- Ad oggi l'atto abilitativo risulta decaduto ed i lavori non sono ancora ultimati.

Dall'indagine svolta è stato inoltre ritrovata la Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n°7743 del 15.05.1984, intestata ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] in la quale sono stati autorizzati i lavori per la costruzione di un impianto di tubazione per l'adduzione idrica sia alla proprietà *de quo* che per altre proprietà confinanti.

4.4 Abitabilità/Agibilità

Trattandosi di un vecchio edificio in corso di ristrutturazione per il quale i lavori non sono ancora stati ultimati, non è stato rilasciato nessun certificato di abitabilità. Nel merito si precisa che, nell'Atto d'Obbligo descritto nel

proseguo, il fabbricato ad uso residenziale potrà essere dichiarato abitabile solo a seguito della dichiarazione di agibilità dell'annesso agricolo.

4.5 Conformità Edilizia

Come sopra esposto, l'edificio è in corso di ristrutturazione e pertanto al momento non si ritiene opportuno dettagliare le diversità riscontrate tra lo stato di diritto e lo stato rilevato. Difatti, il titolo edilizio che ha autorizzato lo svolgimento dei lavori, ad oggi decaduto per decorsi termini, dovrà essere rinnovato e potrà contemplare anche le modifiche realizzate in corso d'opera. Detto ciò, sono comunque state accertate delle situazioni che, a giudizio del sottoscritto, devono essere ripristinate allo stato ante opera, quali:

- 1) il magazzino nell'angolo sud/ovest è impropriamente utilizzato come camera e presenta un piccolo vano di passaggio (cm.65xh.125) di collegamento con il sottoscala;
- 2) il ripostiglio sottoscala è stato trasformato in un piccolo servizio igienico collegato, a mezzo di un piccolo vano di passaggio (cm. 65 x h. 125), al magazzino adiacente;
- 3) nella corte sono presenti manufatti precari in legno e ferro non riportati nel titolo edilizio.

4.6 Procedure e costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica

Per riportare il bene in uno stato di conformità, nonché nel perimetro delle norme in ambito strutturale, edilizio ed igienico-sanitario, sarà necessario ripristinare allo stato ante opera tutte le diversità elencate al punto precedente. In merito ai costi da sostenere, trattandosi sostanzialmente della demolizione del servizio igienico con ripristino degli intonaci, della chiusura dell'apertura e della rimozione di manufatti precari, è possibile asserire, in via forfettaria, che detti lavori siano stimabili in circa €. 3.000,00.

5) Accertamento della Proprietà

Titolo di Provenienza Oltre Ventennio

5.1.1 n° part. 1346 del 13.04.1993 – Compravendita

██████████ del Contratto di Affitto Agrario sottoscritto il 01.01.2020², registrato all'UT di Livorno serie 3T 750 2020, con decorrenza dal 01.01.2019 e termine al 31.12.2039. In merito al canone di affitto, previo confronto con l'organizzazione professionale di categoria "Confagricoltori", si può asserire che esso sia congruo in base ai contratti stipulati e sottoscritti dalla predetta organizzazione.

Pertanto, in base a quanto sopra, il contratto di affitto agrario è opponibile all'aggiudicatario.

Dalle indagini risulta, inoltre, che sia l'esecutato che i propri familiari hanno tutt'oggi la residenza nell'edificio oggetto della procedura.

10) Formalità, vincoli od oneri

Tutti gli immobili ed i terreni caduti nella procedura sono interessati dall'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscrizione con autentica di firme Notaio Dott.ssa Lallo di Piombino (Li), repertorio n°65518 del 03.09.2009, trascritto a Volterra (Pi) in data 24.09.2009 al n° part. 4642, con il quale l'esecutato si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, ad effettuare tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato con la Deliberazione della Giunta Comunale di Piombino n°217 del 05.06.2009, nelle modalità, tempi e condizioni riportate nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale approvato.

11) Aspetti fiscali

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

L'immobile inoltre non possiede le caratteristiche di un'abitazione di lusso, pertanto l'acquirente potrà richiedere l'agevolazione per la prima casa.

12) Prelazione

Il bene oggetto della procedura non rientra nella casistica richiamata dall'ex art.9 del D. Lgs. 122/2005.

Mentre vi è prelazione in favore dell' [REDACTED]
verifica dei termini di legge.

13) Criterio di Stima

Non avendo reperito sufficienti ed attendibili atti notarili per poter ricorrere ad una stima sintetica comparativa mediante MCA (market comparison approach), per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato utilizzato il c.d. cost approach ossia metodo del costo di riproduzione (o di ricostruzione) deprezzato per quanto concerne il fabbricato, mentre per la determinazione del valore di mercato dei terreni è stato fatto ricorso ad una stima per capitalizzazione finanziaria.

Il metodo per costo di ricostruzione è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, il tutto eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito nella stima di immobili speciali o che hanno un mercato limitato dove non essendoci altre unità immobiliari simili nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

14) Procedimento di stima

14.1 Fabbricato

La formula finanziaria adottabile per la determinazione del valore dell'immobile è quindi:

$$V_m = V_a + (V_{cc} - D) + \text{Oneri accessori}$$

Dove:

V_m è il valore di mercato;

V_a è il valore dell'area;

V_{cc} è il valore a costo di costruzione a nuovo;

D è il deprezzamento.

Nel caso di specie la stima del valore dell'area non viene presa in considerazione poiché trattandosi di un fabbricato rurale (complementare all'azienda), il suddetto valore è ricompreso nel valore dell'intera azienda agraria.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo i dati tra le imprese edili oppure utilizzando specifici prezzari.

Viste le caratteristiche della costruzione e la sua localizzazione, valutata la cantierizzazione, si stima un costo di costruzione a nuovo pari ad € 2.000,00 al metro quadrato lordo per la parte residenziale, mentre per il piano terra il predetto parametro viene omogeneizzato con un coefficiente correttivo pari a 0,60.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deterioramento fisico rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Esso inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione dell'uso e, per quanto possibile, può essere limitato o almeno stabilizzato. Tale fenomeno può essere determinato dall'usura cui sono sottoposti gli elementi tecnici, dall'azione di agenti atmosferici esterni, da specifici difetti di origine o dalla presenza simultanea di questi fattori.

L'obsolescenza funzionale rappresenta la riduzione di valore di un edificio dovuta al fatto che le sue caratteristiche non sono più adeguate alle richieste dei suoi utilizzatori potenziali, a causa, per esempio, di mutamenti nei modelli di comportamento degli utilizzatori. Si tratta di fenomeni legati alle modificazioni insorgenti nella domanda del prodotto edilizio per effetto dell'evoluzione delle soluzioni tecnologiche. Sono sempre di carattere

funzionale le modificazioni normative in grado di trasformare il quadro dei requisiti oppure di imporre vincoli nuovi alle soluzioni tecniche in precedenza adottate (cambiamenti nel quadro legislativo, negli standard o nelle norme tecniche). L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc. Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi dell'area (nel caso specifico non determinato);
- Determinazione dei costi di costruzione;
- Determinazione costi per oneri di urbanizzazione (nel caso specifico non determinati in quanto trattasi di fabbricato rurale);
- Costo di gestione ed onorari professionali;
- Determinazione spese generali;
- Determinazione del calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Definizione del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato deprezzato.

Tempistiche

Si stima che per la costruzione del fabbricato occorreranno circa 24 mesi dalla data di inizio lavori.

Costi dell'area

Nel caso specifico non determinati per i motivi sopra esposti.

Determinazione dei costi di costruzione

Tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo la costruzione e le pertinenze da stimare. Il costo tecnico di costruzione equivale teoricamente alla somma delle spese che un imprenditore edile deve sostenere per costruire l'immobile da stimare e può essere determinato sinteticamente o analiticamente. Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo di costruzione delle superfici lorde, costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare il fabbricato oggetto di stima e calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture ed impianti;
- costo di sistemazione delle superfici esterne occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni al fabbricato;
- costi per eventuali allacciamenti ai pubblici servizi.

Oneri di urbanizzazione

Nel caso di specie non vengono computati in quanto trattasi di fabbricato rurale per il quale non vengono corrisposti oneri.

Costi per onorari professionali

Rientrano nell'ambito degli onorari professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

Spese generali

Si assumono pari al 0,5% del costo di costruzione.

Oneri finanziari

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore - debito verso gli istituti di credito. Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi.

Oneri accessori

Al costo di costruzione occorre aggiungere i c.d. oneri accessori tra cui:

- gli onorari professionali pari al 8% sul costo di costruzione;
- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione, non computati per il motivo sopraindicato;
- le spese generali vengono quantificate in ragione del 0,50% della somma dei costi di costruzione;

- gli oneri finanziari (questi vengono calcolati solo sull'esposizione finanziaria del promotore - debito verso gli istituti di credito). Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari. Si stima un tasso a debito pari a 6,00%.

$$I = \Sigma C \times d \times (q^n - 1)$$

d = percentuale di indebitamento 40%

$$q = 1 + r$$

n = 2 anni

Determinazione dell'utile del promotore

Nel caso in esame in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento in quanto tali opere vengono eseguite non per immettere sul mercato il bene ma su diretta commissione può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 10% sui costi complessivi diretti e indiretti.

Deprezzamento

Per quanto concerne la determinazione del deprezzamento, visto l'effettivo stato di conservazione del bene, presa visione degli interventi di manutenzione compiuti e quelli ancora da compiere, valutate le caratteristiche e le dotazioni impiantistiche, si stima una vetustà "effettiva" di 50 anni.

Vista la tipologia del bene e le sue caratteristiche si prevede che:

- l'incidenza del costo di costruzione sulla struttura è pari al 55%;
- l'incidenza del costo di costruzione sugli impianti è pari al 22,50%;
- l'incidenza del costo di costruzione sulle rifiniture è pari al 22,50%;
- la vita utile della struttura è pari a 100 anni;
- la vita utile delle finiture e degli impianti è pari a 35 anni.

Per la determinazione della vetustà viene utilizzata la seguente formula

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

- Dove:
- $C_t \Rightarrow$ è il costo di ricostruzione deprezzato;

- C ⇒ costo di costruzione percentualizzato;
- t ⇒ rappresenta la vetustà (vita effettiva);
- n ⇒ è la vita utile.

Dall'elaborazione dei calcoli emerge quanto segue:

Superficie totale	mq	coefficiente correttivo	costo unitario	costo totale costruzione		
Principale	147,50	100,00%	€ 2,000,00	€ 295,000,00		
Principale	183,00	60,00%	€ 2,000,00	€ 219,600,00		
Totale				€ 514,600,00		
attività ed oneri	costi	percentuale	costo totale			
oneri professionali	€ 514,600,00	8,00%	€ 41,168,00			
oneri urbanizzazione	€ 514,600,00	0,00%	€ 0,00			
Interessi finanziari	€ 555,768,00	4,94%	€ 27,454,94			
spese generali	€ 514,600,00	0,50%	€ 2,573,00			
utile promotore	€ 585,795,94	10,00%	€ 58,579,59			
Totale C			€ 129,775,53			
Valore area	costo totale	coefficiente	Valore			
Totale A	€ 514,600,00	0,00000	€ 0,00			
Subject	t	n	1- t/n	Cx (1-t/n)	Incidenza	Costo deprezzato
strutture	50	100	0,50	€ 141,515,00	55,00%	€ 141,515,00
Impianti	50	35	-0,43	-€ 49,622,14	22,50%	€ 0,00
rifiniture	50	35	-0,43	-€ 49,622,14	22,50%	€ 0,00
Totale B						€ 141,515,00
Subject	valore area	costo deprezzato	oneri accessori	Valore*		
A + B + C	0,00 €	141,515,00 €	129,775,53 €	271,290,53 €		

* valore dell'immobile conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico

A tale importo dovranno essere detratte le spese stimate al punto 4.6 per riportare il bene in una situazione di conformità e pertanto avremo:

probabile valore di mercato € . 271.290,53 -

spese € . 3.000,00 =

totale fabbricato rurale € . 268.290,53

in cifra tonda € . 270.000,00

14.2 Terreni Agricoli

Per ricercare il più probabile valore di mercato del terreno agricolo saranno utilizzati i prezzi unitari delle singole colture pubblicati nel *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli in Comune di Piombino (Li)*, edizioni Exeo 2023.

Pertanto, sulla base delle quotazioni minime e massime riportate nel prezzario sopra citato per le singole colture, quali:

- seminativo quotazione min. €/ha. 8.000 e massima €/ha. 24.000;
- uliveto quotazione min. €/ha. 16.000 e massima €/ha. 41.000;

- vigneto quotazione minima €/ha. 22.000 e massima €/ha. 51.000;
- bosco misto quotazione minima €/mq. 2.300 e massima €/ha. 8.000;

da ciò, al fine di rendere i prezzi unitari più aderenti possibile all'oggetto di stima in base alle caratteristiche proprie dello stesso quali: l'estensione, l'acclività, l'accesso da una viabilità principale, il buon orientamento verso sud, lo stato di conservazione, la localizzazione, etc..., il perito ha ritenuto congruo utilizzare un prezzo unitario di €/ha. 16.000 per i terreni coltivati a seminativo, €/ha. 25.000 per quelli coltivati a uliveto, €/ha. 35.000 per quelli coltivati a vigneto e €/ha. 3.000 per quelli riconducibili al bosco, da cui:

seminativo	ha. 10,41	x	€/ha. 15.000 =	€. 156.150,00
uliveto	ha. 2,23	x	€/ha. 25.000 =	€. 55.750,00
vigneto	ha. 0,44	x	€/ha. 35.000 =	€. 15.400,00
bosco	ha. 9,59	x	€/ha. 3.500 =	€. 33.565,00
				€. 260.865,00
totale terreni agricoli				€. 260.865,00
in cifra tonda				€. 260.000,00

* le qualità colturali e le superficie sono state tratte dal PAMAA allegato alla pratica Z/16/1 trasmesso al Comune di Piombino (Li) in data 24/03/2016.

14.3 Sintesi di Stima (Valutazione)

Alla luce di quanto sopra, si stima che complessivamente il più probabile valore di mercato dei beni caduti nella procedura è dato dalla somma algebrica del valore del fabbricato, comprensivo degli accessori, con il valore del terreno:

valore dell'immobile rurale	€. 270.000,00 +
valore del terreno	€. 260.000,00 =

Valore Totale	€. 530.000,00
---------------	---------------

15) Valore a base d'asta

Poiché nelle procedure giudiziarie il trasferimento di proprietà dell'immobile non avviene alle normali condizioni del mercato, al valore di mercato andrà applicata una riduzione che tenga di conto delle seguenti limitazioni:

- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare poiché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere di accesso;
- le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto degli immobili sul libero mercato;
- la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
- esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili;
- l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.

Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del cd. valore a base d'asta. Nel caso specifico una decurtazione del 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente, da cui

Più Probabile Valore di Mercato	€ 530.000,00
coefficiente di abbattimento 10%	€ 53.000,00
	<hr/>
<u>Valore a Base d'Asta</u>	<u>€ 477.000,00</u>

16) Limiti e Assunzioni – Precisazioni – Disclaimer:

Per le valutazioni non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n°46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Soddisfamento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n°10/91 e successive mm. ii.;
- Soddisfamento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione;
- Conformità in merito alla legge 13/89, D.M. n.236/89, D.P.G.R. 41/R/09 e successive mm. ed ii (abbattimento barriere architettoniche).

I valori, quindi, si riferiscono al bene ipotizzando che la costruzione di quest'ultimo sia avvenuta nel rispetto delle suddette normative e vincoli.

La determinazione delle superfici del bene oggetto di stima è stata ottenuta dai rilievi metrici eseguiti, considerando anche le dovute tolleranze.

Ciò nonostante eventuali discrepanze, in virtù anche della metodologia estimativa adottata, non sono in grado di influire significativamente sui valori espressi.

Per i terreni agricoli non sono stati eseguiti rilievi strumentali per la corretta determinazione delle superficie delle colture in atto. Le stesse sono state tratte dai dati contenuti del PAMAA trasmesso al Comune di Piombino (Li) in data 24/03/2016 pratica Z/16/1 ed assunti per verificari.

17) Conclusioni

Sulla base di quanto sviluppato nella stima di cui sopra, i valori richiesti dal G.d.E. nel suo quesito sono:

- Valore di Mercato	€. 530.000,00 (Cinquecentotrentamila euro/00)
- Valore a Base d'Asta	€. 477.000,00 (Quattrocentosettantasettemila euro/00)

Il sottoscritto, nel ricordare che il bene si trova in stato di illegittimità edilizia come descritto al punto 4.6, non ravvede circostanze ostative alla vendita.

Ritenendo di aver compiutamente e diligentemente risposto ai quesiti postigli e quindi di aver concluso il mandato che con il giuramento si era impegnato ad assolvere, ringraziando per la fiducia accordatagli ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, resta a disposizione per eventuali richieste di ulteriori integrazioni/chiarimenti.

Cecina li, 06 maggio 2024

il tecnico
geometra Claudio Ditta



Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale sub. 602 all'attualità;
- planimetria catastale sub. 603-604-605 all'attualità;
- planimetria catastale sub. 606 all'attualità;
- planimetria catastale sub. 607-608 all'attualità;
- planimetria catastale sub. 609 all'attualità;
- elaborato planimetrico e elenco subalterni;
- estratto della mappa catastale;
- visura catastale al 08.04.2024;
- elaborati grafici di progetto;
- titolo edilizio - Autorizzazione Unica 50-16A;
- atto unilaterale d'obbligo;
- certificato dell'AdE in merito alle locazioni;
- contratto di affitto agrario;
- certificato anagrafico di residenza.