

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice Esecuzione Immobiliare: dott. ssa Emilia Grassi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2021

PROSSIMA UDIENZA: 29 settembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione promossa da:

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(usufrutto. 1/1)
(nuda proprietà 1/2)
(nuda proprietà 1/2)

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

***Nuda proprietà 1/1 e usufrutto pari a 1/2 di unità
immobiliari
a destinazione residenziale e nuda proprietà 1/1 e
usufrutto pari a 1/2 di terreno
siti in
loc. Fontecapponi, 69
Comune di Riparbella (PI)***

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice per le Esecuzioni Immobiliari svolgo di seguito una relazione di perizia di stima di cui espongo le conclusioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari di cui 1 con destinazione civile abitazione e l'altra a locale deposito che si affacciano su una corte a comune e n. 1 appezzamento di terreno a destinazione seminativo arborato.

BENE N.1: appartamento posto su due livelli (piano terra e piano primo) e costituito al piano terra da cucina con ripostiglio, sala, bagno, e secondo ripostiglio accessibile dall'esterno; al piano primo da corridoio che disimpegna un bagno, tre camere di cui una dotata di due ripostigli, un terrazzo.

BENE N. 2: costituito da un vano ad uso locale di sgombero

BENE N. 3: appezzamento di terreno ad uso agricolo

I suddetti beni risultano così censiti presso i vigenti registri catastali:

Catasto Fabbricati di Riparbella

- F. 54, part. 172 - 248, sub 1, loc. Fontecapponi piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 156 mq, totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita €. 640,41;
- F.54, part. 172, sub 2, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 18, rendita €. 66;00.
- F. 54, part. 172, sub. 3 cat. BCNC
 - Catasto Terreni di Riparbella
- F. 54, part. 281, cons. are 50 ca 46

PROSPETTO RIASSUNTIVO PRELIMINARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla luce dell'elenco dei beni oggetto di pignoramento e delle caratteristiche del complesso immobiliare la sottoscritta individua un unico lotto composto dalla

ASTE
GIUDIZIARIE.it



totalità degli immobili per evitare arbitrari raggruppamenti tra edifici nonché servitù e privilegi.

LOTTO UNICO: Nuda proprietà 1/1 e usufrutto pari a 1/2 di immobili con destinazione residenziale, e di terreno siti in loc. Fonte Capponi, Comune di Riparbella.

1) CONTINUITA' TRASCRIZIONI: regolare

NOTA	F/C	Data di presentazione	Reg.Generale	Reg.Partic.
2.TRASCRIZIONE	FAVORE	06/10/2006	21277	11944
4. ISCRIZIONE	CONTRO	06/10/2006	21279	5150
6. TRASCRIZIONE	CONTRO	06/12/2021	22031	15214

Attuali intestatari: usufrutto 1/2 in regime di comunione di beni con nuda proprietà 1/2 in regime di separazione di beni; usufrutto 1/2 in regime di comunione di beni con nuda proprietà 1/2 in regime di separazione di beni.

Precedenti intestatari: pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno.

STORIA IPOTECARIA

Alla data di iscrizione del pignoramento gli immobili risultano di proprietà: usufrutto 1/2 in regime di comunione di beni con nuda proprietà 1/2 in regime di separazione di beni; usufrutto 1/2 in regime di comunione di beni con nuda proprietà 1/2 in regime di separazione di beni secondo la seguente cronistoria:

- a) A la quota pari a 1/2 di nuda proprietà, la quota pari a 1/2 di usufrutto degli immobili oggetto della presente perizia è pervenuta per atto di compravendita del 28/09/2006 Numero di Repertorio 132635/7335 Sede Rosignano Marittimo (LI) trascritto il 06/10/2006 n. 21277/11944 da nata il Codice fiscale nato il a

Codice fiscale



- 2) ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI: si
- 3) CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA: No
- 4) VALORE DI STIMA: €. 265.500
- 5) DESCRIZIONE SOMMARIA E DATI CATASTALI:



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari di cui 1 con destinazione civile abitazione e l'altra a locale deposito, che si affacciano su una corte a comune e n. 1 appezzamento di terreno. I beni n. 1 e n. 2 sono parte di un casolare composto da più unità immobiliari e edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

BENE 1: appartamento disposto su due piani con accesso indipendente da corte di proprietà a comune con il bene n. 2. Si accede al piano terra sia attraverso una porta finestra vetrata dalla corte comune sia attraverso un portoncino posto sulla corte comune alle unità immobiliari costituenti il casolare e prospiciente la strada di accesso alla proprietà che prosegue salendo la collina.

Il piano terra è composto da cucina, ripostiglio, sala, disimpegno e bagno. Antistante la porta finestra della cucina un portico a copertura di una porzione di corte pavimentata corrispondente al terrazzo del piano primo. Fa parte del piano terra anche un piccolo ripostiglio accessibile dal prospetto posto sul retro. Attraverso una rampa di scale si accede al piano primo composto da: corridoio che fa da disimpegno a un bagno e a tre camere di cui una dotata di ripostiglio e stanza armadi. Dal corridoio si accede anche a un terrazzo che si affaccia sulla corte a comune ai beni 1 e 2.

BENE N. 2: Locale di sgombero composto da un unico vano accessibile dal portico del bene 1.

BENE 3: appezzamento di terreno coltivato in parte e lasciato in parte a prato.

Il casolare di cui i beni oggetto di perizia fanno parte si trova in posizione periferica rispetto al centro di Riparbella. Si raggiunge l'edificio percorrendo per circa 100 mt una strada privata che si inerpica sulla collina e raggiunge le varie proprietà. La zona è collinare e adibita a bosco, verde privato e orti.

Il centro di Riparbella è raggiungibile in auto.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati:



- F. 54, part. 172 - 248, sub 1, loc. Fontecapponi piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 156 mq, totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita €. 640,41;
- F.54, part. 172, sub 2, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 18, rendita €. 66;00.
- F. 54, part. 172, sub. 3 cat. BCNC

Catasto Terreni:

- F. 54, part. 281, cons. are 50 ca 46

6) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- I beni sono occupati da _____, _____, _____ e i due figli di questi ultimi.

LOTTO UNICO

***Nuda proprietà 1/1 e usufrutto pari a 1/2 di unità immobiliari
a destinazione residenziale e nuda proprietà 1/1 e usufrutto pari a 1/2
di terreno***

siti in

***loc. Fonte capponi, 69
Comune di Riparbella (PI)***

Esecutati:

SOMMARIO

- a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati, consistenza, confini;
- b) Descrizione catastale; verifica corretta intestazione catastale;
- c) Conformità catastale;
- d) Descrizione urbanistica;
- e) Conformità urbanistica;
- f) Considerazione sugli abusi;
- g) Conservatoria dei RR.II.;



- h) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- i) Precisazione sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05
- j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate
- k) Descrizione del metodo di stima adottato;
- l) Determinazione del valore degli immobili;
- m) Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni



a) Descrizione del contesto e dei beni pignorati.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 unità immobiliari di cui 1 con destinazione civile abitazione e l'altra a locale deposito, che si affacciano su una corte a comune e n. 1 appezzamento di terreno. I beni n. 1 e n. 2 sono parte di un casolare composto da più unità immobiliari e edificato in data antecedente al 1 settembre 1967. (foto n. 1, 2).

(Si fa presente che i dati catastali della corte a comune, individuata al catasto fabbricati come BENE COMUNE NON CENSIBILE, non sono indicati nel pignoramento. Tale corte però fa parte integrante del lotto costituito).

Il casolare di cui i beni oggetto di perizia fanno parte si trova in posizione periferica rispetto al centro di Riparbella. Si raggiunge l'edificio percorrendo per circa 100 mt una strada privata che si inerpicca sulla collina e raggiunge le varie proprietà. La zona è collinare e adibita a bosco, verde privato e orti.

Il centro di Riparbella è raggiungibile in auto.

Descrizione dei beni:

Bene n.1: appartamento disposto su due piani con accesso indipendente da corte di proprietà a comune con il bene n. 2. Si accede al piano terra sia attraverso una porta finestra vetrata dal portico della corte a comune (foto n. 3) sia attraverso un portoncino da corte comune alle unità immobiliari costituenti il casolare (foto n. 2). Il piano terra è composto da cucina con camino, ripostiglio, sala collegata alla cucina attraverso un'ampia apertura ad arco, disimpegno e bagno. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e gli infissi in legno. (foto n. 5, 6, 7). Al piano terra è presente anche un piccolo ripostiglio con accesso dal retro dell'edificio (foto n. 13).

Attraverso una rampa di scale in travertino (foto n. 8) si accede al piano primo (foto n. 9, 10, 11, 12) composto da: corridoio che fa da disimpegno a un bagno e tre camere di cui una dotata di ripostiglio e stanza armadi. Dal corridoio si accede anche a un terrazzo che



si affaccia sulla corte a comune ai beni 1 e 2. I pavimenti della camera con ripostiglio e stanza armadi, così come della parte antecedente ad essa del corridoio sono in graniglia, negli altri vani in ceramica così come i rivestimenti del bagno. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Bene n.2 (foto n. 4 e 14): locale di sgombero costituito da un unico vano, accessibile attraverso un ampio vano porta in metallo che si apre sotto il portico antistante l'immobile in corrispondenza dell'accesso alla cucina dell'appartamento. Il pavimento è in gres porcellanato.

I beni n. 1 e n. 2 si affacciano su una corte a comune pavimentata con mattonelle in cemento autobloccanti. La parte compresa tra i due beni e a ridosso degli stessi è parzialmente coperta dall'aggetto del terrazzo del piano primo e da una tettoia a uno spiovente in coppi e tegole e struttura in legno. La suddetta porzione è pavimentata con mattonelle in gres porcellanato similcotto.

Bene n.3 (foto 16): terreno censito al Catasto Terreni come seminativo arborato. Come si evince dall'estratto di mappa il presente terreno circonda su tre lati i beni n.1 e n. 2 così come la corte a comune. A ridosso della corte a comune è stato realizzato un basamento in cemento su cui è stata costruita una tettoia in ferro e lamiera delimitata da muretti in laterizio intonacato. La parte di terreno, invece, che circonda il bene 1 e il bene 2 è pavimentata a cemento e, a distanza dei fabbricati, è stato costruito un muro con funzioni di terrapieno (il terreno è posto ad una quota più alta dell'edificio) che delimita una corte in parte coperta con struttura in ferro e lamiera. Tale corte è utilizzata come ricovero attrezzi e vi è stato edificato un forno a legna in muratura.

CONSISTENZA BENE N. 1

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	Sup. netta (MQ)
SALA	2,48	T	1	15,66
CUCINA + RIP.1	2,55	T	1	20,47
RIPOSTIGLIO 2	-	T	0,5	3,28
CORRIDOIO	2,55	T	1	4,75
BAGNO	2,55	T	1	3,50
VANO SCALE	-	T	1	4,45
CAMERA 1	2,43	1	1	16,18



TOTALE RIP CAMERA 1	-	1	1	6,18
CAMERA 2	2,43	1	1	16,55
CAMERA 3	2,43	1	1	14,93
BAGNO	H MEDIA 2,30	1	1	3,27
CORRIDOIO	-	1	1	8,89
TERRAZZO		1	0,3	2,28
TOTALE				120,40

Calcolo della superficie commerciale (al lordo delle murature)

PRECISAZIONI SULLA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi per uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/98).

Superficie commerciale bene n.1 160 mq

Totale superficie commerciale 160 mq

CONSISTENZA BENE N. 2

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	Sup. netta (MQ)
LOCALE DI SGOMBERO	2,15	T	0,5	7,44
TOTALE				7,44

Calcolo della superficie commerciale (al lordo delle murature)

Superficie commerciale bene n.2 9 mq

Totale superficie commerciale 9 mq

CONSISTENZA BENE N. 3

Destinazione	Altezza (ML)	Piano	Coeff.	Sup. netta (MQ)
TERRENO	-	T	1	5.046

Totale superficie commerciale 5.046 mq



CONFINI:

- Il bene n. 1 confina: a nord con il bene n. 2 e il bene n. 3, a sud con passaggio a comune, a est con altra u.i.u. e a ovest con passaggio comune;
- Il bene n. 2 confina: a nord e a ovest con il bene n. 3, a sud con la corte a comune e il bene. 1 a ovest con il bene n. 1;
- Il bene n. 3 confina: a nord con la particella 346, a est con le particelle 169 E 291, a sud con il bene n. 1, il bene n. 2, il passaggio a comune e la volterrana SR68, ad ovest con altro terreno.

b) Descrizione catastale

I beni n. 1 e n. 2 sono censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Riparbella Provincia di Pisa al:

Bene n.1: F. 54, part. 172 - 248, sub 1, loc. Fontecapponi piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 156 mq, totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita €. 640,41;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/10/1993 in atti dal 17/11/1997 (n. 000556/1993).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/10/1993 in atti dal 17/11/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA – AMPLIAMENTO – CLASSAMENTO (n. 556.1/1993)

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Bene n. 2: F.54, part. 172, sub 2, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 18, rendita €. 66;00.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 20/10/1993 in atti dal 17/11/1997 CLASSAMENTO (n. 557.1/1993)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2014 in atti dal 19/03/2014 (n. 019485/2014)

Dati derivanti da: Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015

Il Bene n. 3 è censito al Catasto Terreni del Comune di Riparbella::

F. 54, part. 281, classe 5, cons. are 50 ca 46, Reddito dominicale €. 3,91; reddito agrario €. 3,91, particella con qualità SEMIN ARBOR.

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE in atti dal 02/03/1994 (n. 1710/1993)



Non è stata redatta APE sull'immobile.

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

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 e delle informazioni fornite e messe a disposizione all'estimatore.

Lo stesso non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

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

Non sono stati consegnati dalla proprietà le certificazioni di conformità degli impianti; la sottoscritta non ha verificato la attuale efficienza e conformità degli impianti e dei loro componenti né il loro funzionamento.

e) Conformità urbanistica:

Il bene n.1 oggetto di perizia risulta **non conforme** con i progetti depositati; il bene n. 2 risulta **conforme** con i progetti depositati.

f) Considerazione sugli abusi edilizi:

BENE N.1: difformità edilizie:

piano terra:

la tettoia a uno spiovente in coppi e tegole con struttura in legno in aggetto dal solaio del terrazzo del piano primo non è rappresentata negli elaborati oggetto di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 108 in data 12 maggio 1995** in cui si sana la realizzazione anche del terrazzo;



piano primo:

la porzione di corridoio posto alla sinistra appena salite le scale è stata chiusa con una parete per permettere il collegamento della camera 1 con il ripostiglio posto sulla destra delle scale stesse. In corrispondenza di questa porzione di corridoio, sulla parete perimetrale si apriva una finestra che è stata completamente tamponata. (vedi elaborato grafico allegato).

BENE N. 2: Da un confronto tra il rilievo effettuato in data di sopralluogo e gli elaborati della Concessione edilizia n° 17 del 03/10/1977, per l'edificazione edilizia del bene n. 2 stesso è emerso che il volume costituente il locale di sgombero e la camera soprastante è stato costruito in posizione più avanzata (di circa 50 cm) rispetto al progetto originario. Tale difformità non è stata oggetto di successiva Concessione in sanatoria che ha regolarizzato le difformità realizzate sul volume stesso.

BENE N. 3: Sulla parte di terreno a ridosso della corte a comune è presente una struttura in metallo con copertura in lamiera ondulata costruita su una piattaforma rialzata in calcestruzzo (vedi foto n. 16). Agli atti presso il Comune di Riparbella è stata rintracciata una Autorizzazione del vincolo idro-geologico per l'edificazione di un piccolo edificio a garage. Non è chiara quindi la sua legittimità anche perché la sua realizzazione non corrisponde al progetto agli atti: il progetto prevede una struttura in muratura con una grande porta di accesso sul lato prospiciente la corte a comune e una piccola apertura laterale; la copertura a capanna in coppi e tegole con colmo parallelo alla corte a comune stessa.

g) Conservatoria dei RR.II.:

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per i beni in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato nel ventennio dal 12/08/2022 (vedi anche Ispezione Ipotecaria N. LI. 49451/3 del 12/08/2022):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 06/10/2006 – Reg. Part. 11944 Reg. Gen. 21277

Pubblico Ufficiale CAVALLINI MARCO Rep. 132635/7335 del 28/09/2006

Atto tra vivi COMPRAVENDITA

immobili siti in Riparbella

2) ISCRIZIONE CONTRO DEL 06/10/2006 – Reg. Part. 5150 Reg. Gen. 21279

Pubblico Ufficiale CAVALLINI MARCO Rep. 132636/7336 del 28/09/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



FONDIARIO

immobili siti in Riparbella

6) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/12/2021 – Reg. Part. 15214 Reg. Gen. 22031

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LIVORNO Rep. 3582 del 09/11/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

immobili siti in Riparbella

h) I) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie:

usufrutto 1/1 ; nuda proprietà ½ ; una nuda proprietà ½ .

Non risultano contratti di affitto né di comodato alcuno così come risulta dalla dichiarazione delle Agenzie delle Entrate allegata alla presente. (vedi allegato).

i) sul tipo di vendita e D. Lgs 122/05

Il trasferimento degli immobili strumentali per natura prevede come “regime naturale” la esenzione da IVA ex art 10 co. 1 n.8 ter del DPR 633/72 anche se è prevista la possibilità, per il cedente, di derogare al regime naturale prevedendo l'applicazione dell'IVA.

j) Spese condominiali straordinarie già deliberate non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate

Non sono state indicate dalla proprietà al momento del sopralluogo pendenze relative ad opere riguardanti il casolare di cui le unità immobiliari fanno parte.

a) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA ADOTTATO

Si procede alla determinazione del **valore di mercato** e del **valore a base d'asta** dei beni in esame sottolineando la differenza di tali valori per i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di libero mercato si basa sull'incontro tra la domanda e l'offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, con il probabile acquirente che prende conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo, e concordare la data di



immissione in possesso. Il valore a base d'asta, invece, dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi quali quelli economici e non derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria: incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in base alle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici.

Nel caso in esame, considerati gli aspetti sopra elencati, si è ritenuto che il procedimento di stima possa ricondursi al metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato dai tre codici operativi in Italia, 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 e 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 a confronto.

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

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 all'oggetto) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basi fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Si fa presente che il bene n.2 è stato valutato come locale comunque accessorio del bene n. 1 quindi la valutazione del valore risulta corrispondente alla sommatoria delle superfici del bene n. 1 e del bene n. 2.



Comparabili

Per la stima dell'immobile col procedimento MCA si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri per verificare l'esistenza di Atti di Compravendita di immobili limitrofi a quello oggetto della presente, stessa categoria catastale (A/2) o in quelle similari, in un arco di tempo di massimo 12 mesi al fine di selezionare un minimo di tre beni comparabili.

Tale elezione è stata messa in atto con il fine di individuare immobili che avrebbero potuto presentare gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato) e avrebbero potuto avere simili caratteristiche immobiliari (finiture, caratteristiche qualitative, etc). Purtroppo tale ricerca non ha dato esiti positivi così sono stati cercati atti su immobili in comuni limitrofi che presentassero caratteristiche affini.

E' stato individuato un unico atto che potesse garantire una buona affidabilità poiché ubicato nel Comune di Montescudaio, comune limitrofo a Riparbella e con caratteristiche molto affini.

Vista la difficoltà nel reperire atti di compravendita di immobili della stessa tipologia nell'arco di tempo di massimo 12 mesi (si tratta di zone collinare con una bassa densità abitativa e una presenza ristretta di abitazioni), oltre ad individuare il comparabile suddetto presso la Conservatoria dei registri l'estimatore ha ritenuto necessario, ai fini di una stima più congrua possibile, di effettuare una ricerca anche nell'ambito degli annunci di vendita di immobili avvalendosi tra essi di altri due comparabili con simili caratteristiche di tipologia, edilizia, stato di manutenzione e dislocazione.

Dei tre comparabili così ottenuti sono state redatte delle tabelle riassuntive con l'indicazione dei seguenti parametri: rilevazione del dato, destinazione, consistenza, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, presenza o meno di box auto, prezzo di vendita, (nel caso dei due immobili in vendita del valore di mercato al ribasso), prezzo unitario.

Comparabile A Immobile posto in loc. Fontevecchia Comune di Montescudaio

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

"appartamento posto al piano primo composto da soggiorno – pranzo con angolo cottura, due camere disimpegno, bagno, due terrazze con annessi tre locali ad uso soffitta nel piano sottotetto, collegati all'appartamento a mezzo scala interna una zona di corte esclusiva sulla quale insiste la scala indipendente di accesso con modesto ripostiglio sottoscala e un locale a utorimessa posto al piano seminterrato."



TIPO DI DATO	ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Gen. 11659 Reg.Part.8562 Data di presentazione 24/12/2021; Notaio Francesco Carsillo
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	200 mq
STATO DI MANUTENZIONE	BUONA
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
BOX AUTO	110
PREZZO DI VENDITA	€. 155.000
VALORE AL MQ	€/mq 1.409,15

Comparabile B, Immobile posto in Comune di Riparbella

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DA ANNUNCIO IMMOBILIARE:

"appartamento indipendente di 100 mq in casa colonica composto da soggiorno, pranzo, cucina, 2 camere, bagno, rip., cantina, Autorimessa Ampia corte esclusiva."

TIPO DI DATO	ANNUNCIO IMMOBILIARE
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	100 mq
STATO DI MANUTENZIONE	MINIMO
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
BOX AUTO	100
PREZZO	€. 225.000
VALORE DI MERCATO CON RIBASSO (10%)	€. 200.000
VALORE DI MERCATO AL MQ	€/mq 2.000,00

Comparabile C Immobile Strada Regionale di Val di Cecina, Comune di Riparbella

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DA ANNUNCIO IMMOBILIARE:

"In una casa Colonica ristrutturata in poche unità abitative appartamento ristrutturato di 114 mq in stile toscano posto al primo piano così composto: si accede nell'ampia zona giorno, con camino funzionante e cucina in muratura; accedendo nella zona notte si trovano 2 camere matrimoniali, una particolarmente ampia, un bagno; ripostiglio. Garage di 25 metri quadri con lavanderia e soppalco, 3 posti auto coperti; spazio esterno."

TIPO DI DATO	ANNUNCIO IMMOBILIARE
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
CONSISTENZA	114 mq
STATO DI MANUTENZIONE	BUONO
DOTAZIONE IMPIANTISTICA	MEDIA
BOX AUTO	1



PREZZO	€ 210.000
VALORE DI MERCATO CON RIBASSO (10%)	€ 189.000
VALORE DI MERCATO AL MQ	€/mq 1.657,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Si procede alla valutazione dei beni n.1 e n.2 attraverso MCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE MCA

Analisi dei prezzi marginali

VOCI			
Sup. comm. (mqe)	€ 1.409	€ 2.000	€ 1.658
Dotazione impiantistica	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Servizi igienici	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000
Livello piano	€ 0	€ 0	€ 0
Stato manutenzione al mq	€ 250	€ 250	€ 250
Box auto coperto	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000

Aggiustamenti

VOCI	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Sup. comm. (mqe)	€ 73.273	€ 87.364	€ 67.636
Dotazione impiantistica	€ 0	€ 0	€ 10.000
Servizi igienici	€ 0	€ 7.000	€ 7.000
Livello piano	€ 0	€ 0	€ 0
Stato manutenzione al mq	€ 0	€ 40.500	€ 0
Box auto coperto	- € 20.000	€ 0	€ 0
PREZZI AGGIUSTATI FINALI	€ 215.273	€ 334.864	€ 263.636
PESO DEI COMPARABILI	45,00%	10,00%	45,00%
MASSIMO	€ 334.864		
MINIMO	€ 215.273		

Valore di mercato unitario del lotto €/mq 1.533

- superficie commerciale BENE N.1: 160 mq
- superficie commerciale BENE N.2: 9 mq

Totale superficie commerciale 169 mq

VALORE DI MERCATO DEL BENE N. 1 + BENE N. 2:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



169 X 1.533 = €. 259.034

Arrotondato a €. 259.000

Al valore dell'immobile vanno sottratte le spese inerenti:

- a) la **Cila tardiva** per modifiche interne al piano primo previa autorizzazione parere paesaggistico per chiusura finestra piano primo (€. 1.000 per oblazione e €. 1.000 competenze tecnico abilitato, €. 500 aggiornamento catastale planimetria appartamento e locale di sgombero) €. 2.500,00
- b) **sanatoria tettoia e piattaforma in calcestruzzo** (€. 1.000 minimo per oblazione (che sarà quantificata nello specifico dagli Uffici Comunali preposti una volta definita la tipologia della difformità dal tecnico che sarà incaricato di redigere la sanatoria) €. 1.000 competenze tecnico abilitato, €. 500 aggiornamento catastale planimetria appartamento e locale di sgombero) €. 2.000,00
- c) **sanatoria per diverso posizionamento del bene n. 2 €.** 2.500 (€. 1.000 minimo per oblazione (che sarà quantificata nello specifico dagli Uffici Comunali preposti una volta definita la tipologia della difformità dal tecnico che sarà incaricato di redigere la sanatoria) €. 1.000 competenze tecnico abilitato, €. 500 aggiornamento catastale planimetria appartamento e locale di sgombero) €. 2.500,00

Per i punti b) e c) l'oblazione è stata quantificata in via sommaria con un minimo di €. 1.000 ma dovrà essere opportunamente calcolata una volta presentati gli elaborati dall'Ufficio oneri del Comune di Riparbella.

TOTALE €. 7.500

€. 259.000- €. 7.500= €. 251.500 (**DUECENTOCINQUANTUNOMILACINQUECENTO**)

Si procede con la valutazione del **BENE N.3**: sempre attraverso il metodo MCA.

Comparabili

Per la stima del terreno col procedimento MCA, vista la difficoltà nel reperire atti di compravendita di terreni nel comune di appartenenza a quello oggetto di perizia nell'arco di tempo di massimo 12 mesi, l'estimatore ha ritenuto necessario, ai fini di una stima più congrua possibile, di effettuare una ricerca nell'ambito degli annunci di vendita di terreni sia nel Comune di Riparbella che in quelli limitrofi, avvalendosi tra essi di tre comparabili con simili caratteristiche di destinazione e metratura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dei tre comparabili così ottenuti sono state redatte delle tabelle riassuntive con l'indicazione dei seguenti parametri: rilevazione del dato, destinazione, consistenza, stato di manutenzione, prezzo di vendita e valore al mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comparabile A Terreno posto in Via dei Giardini Comune di Castellina Marittima

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

"Nei pressi di Castellina Marittima, in posizione panoramica, in mezzo alla natura, appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di ca. 8.750 mq con sovrastante uliveto. Accesso tramite strada in parte asfaltata ed in parte bianca. Terreno in leggero pendio"

TIPO DI DATO	Agenzia Immobiliare Fiaschi
DESTINAZIONE	Agricolo e arborato
CONSISTENZA	8750 mq
STATO DI MANUTENZIONE	BUONA
PREZZO DI VENDITA	€ 23.000
VALORE AL MQ	€/mq 2,63

Comparabile B Terreno posto lungo la Via per Chianni, Comune di Castellina Marittima

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

"1 km dal paese di Castellina Marittima in posizione favorevole, agevolmente accessibile, vendesi terreno con ulivi e bosco"

TIPO DI DATO	Emmequadro Immobiliare
DESTINAZIONE	Arborato e boschivo
CONSISTENZA	4290 mq
STATO DI MANUTENZIONE	BUONA
PREZZO DI VENDITA	€ 11.000
VALORE AL MQ	€/mq 2,56

Comparabile C Terreno posto in Comune di Riparbella

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESTRATTO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA:

"Nel Comune di Riparbella terreno seminativo"

TIPO DI DATO	Agenzia Immobiliare Il Faro
DESTINAZIONE	seminativo
CONSISTENZA	10.000 mq
STATO DI MANUTENZIONE	BUONA



PREZZO DI VENDITA	€. 28.000
VALORE AL MQ	€/mq 2,8

VALUTAZIONE MCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Analisi dei prezzi marginali

VOCI			
Sup. comm. (mqe)	€. 3	€. 3	€. 3
Dotazione impiantistica	€. 10.000	€. 10.000	€. 10.000
Servizi igienici	€. 7.000	€. 7.000	€. 7.000
Livello piano	€. 0	€. 0	€. 0
Stato manutenzione al mq	€. 250	€. 250	€. 250

AGGIUSTAMENTI

VOCI	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Sup. comm. (mqe)	-€. 9.497	€. 1.938	-€. 12.703
Dotazione impiantistica	€. 0	€. 0	€. 0
Servizi igienici	€. 0	€. 0	€. 0
Livello piano	€. 0	€. 0	€. 0
Stato manutenzione al mq	€. 0	€. 40.500	€. 0

PREZZI AGGIUSTATI FINALI	€. 13.503	€. 12.938	€. 15.297
--------------------------	-----------	-----------	-----------

PESO DEI COMPARABILI	30,00%	30,00%	40,00%
----------------------	--------	--------	--------

MASSIMO	€. 15.297
MINIMO	€. 12.938

Valore di mercato unitario del lotto €/mq 3,00

- superficie commerciale BENE N.3: 5.046 mq

VALORE DI MERCATO DEL BENE N. 3:

$5.046 \times 3,00 = €. 14.051$

Arrotondato a €. 14.000

VALORE DEL LOTTO:

- VALORE DEL BENE N. 1+ N.2: €. 251.500



- VALORE DEL BENE N.3: €. 14.000

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO €. 265.500

VALORE A BASE D'ASTA

Sul valore di mercato verrà altresì operato un abbattimento percentuale, onde adeguarlo alla stima in esame, e pertanto avremo:

Valore di mercato del bene: **€. 265.500**

Detrazione percentuale forfettaria: ~10-15%

TOTALE arrotondato: € 234.000

(Euro DUECENTOTRENTAQUATTROMILA) a base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

d) **Considerazioni sulla possibilità di divisione dei beni**

Per la relazione che intercorre tra i 3 beni l'estimatore li definisce non separabili.

La scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 30 Settembre 2022
L'ESPERTO

Arch.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

