

TRIBUNALE DI LIVORNO
Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Emilia Grassi



Esecuzione Immobiliare n° 45/2022

Lotto Unico

Promossa da :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE



Il Tecnico Esperto Estimatore
Geom. Marco Macchioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PER RENDERE MAGGIORMENTE APPETIBILE L'EVENTUALE VENDITA ALL'ASTA DEI BENI INERENTE L'ESECUZIONE, LO SCRIVETE TECNICO, NEL REDIGERE LA SEGUENTE RELAZIONE PERITALE, OPTA PER LA SOLUZIONE DI CREARE DUE LOTTI DISTINTI. QUESTA SOLUZIONE SI RENDE PRATICABILE ANCHE DAL FATTO CHE L'ANNESSO E AGRICOLO E I TERRENI SONO DI FATTO SVINCOLATI DALL'UNITA' IMMOBILIARE E, HANNO VALORI E RICHIESTA DI MERCATO DIVERSI.

CONFORMITA' URBANISTICA: LOTTO UNO NONCONFORME

CONFORMITA' URBANISTICA: LOTTO DUE NON CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE: LOTTO UNO NONCONFORME

CONFORMITA' CATASTALE: LOTTO DUE NONCONFORME

CONFORMITA' DATI AL PIGNORAMENTO: CONFORME

VALORE DI MERCATO: LOTTO UNO € 314.801,00 €.

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO UNO € 277.025,00 €.

VALORE DI MERCATO: LOTTO DUE € 73.617,00

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO DUE € 66.255,00

DIRITTI REALI: XXXXXXXXXXXX PER NUDA PROPRIETA' E XXXXXXXXXXXX PER USOFRUTTO

DISPONIBILITA' DEL BENE: OCCUPATO DAGLI ESECUTATI



Continuità Trascrizione del Ventennio per Entrambi i Lotti

Visura presso AGENZIA ENTRATE

Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare



xxxxxxxxxxxxx n. 06.02.1985 Livorno xxxxxxxxxxxx n. 13.12.1958 Colle Val D'Elsa

Visura ventennale per esecuzione IMMOBILE: Collesalveti loc. Crocino

CU: F. 96 mapp. 237/1 A7 vani 9,5, 237/2 C6 mq. 59,

mapp. 237 ente urbano di mq. 830 CU: F. 96 mapp. 240/601 C2 mq. 73

CT: F. 96 mapp. 238. 239. 257. 259. 260 (oggi 571 e 572) . 261 (oggi 573

e 574) . 262. 263



Corrispondenza catastale:

- il mapp. 237/1 del F. 96 A7 vani 9,5 e il mapp. 237/2 C6 mq. 59 derivano da costituzione del 13.10.1983,

Risultano intestati a xxxxxxxx per 1/10 di nuda proprietà e 9/10 di piena proprietà e a xxxxxxxx per 1/10 di usufrutto

- il mapp. 237 è indicato come ente urbano di mq. 830 da impianto meccanografico

- il mapp. 240/601 C2 mq. 73 è stato costituito il 26.10.2005 (l'ente urbano 240 deriva da impianto meccanografico) risulta intestato a xxxxxxxx per usufrutto e xxxxx xxxxxx per la nuda proprietà

- i mapp. 238. 239, 257. 259. 262 e 263 derivano da impianto meccanografico

- il mapp. 260 di mq. 2290, che deriva da impianto, è stato soppresso il 06.02.2017, ed ha originato i mapp. 571 di mq. 1072 e 572 di mq. 1280

- il mapp. 261 di mq. 2870, che deriva da impianto, è stato soppresso il 06.02.2017, ed ha dato origine ai mapp. 573 di mq. 2370 e 574 di mq. 500

Risultano intestati a xxxxxx per la nuda proprietà e xxxxxx per usufrutto.

PROVENIENZA

Trascrizione part. 12182 del 18.11.2005 Atto pubblico Not. D'Errico Angelo di Ponsacco del 11.11.2005 rep. 29442/5640 xxxxxxxxxxxx per 1/10 di usufrutto e xxxxxxxxxxxx per 1/10 di nuda proprietà e 9/10 di piena proprietà acquistano da xxxxxxxx nato il 31.08.1944 Cecina e xxxxxxxxxxxxxxxx nata il 13.06.1944 Catanzaro

- Collesalveti loc. Il Crocino Via dei Mulini

CU: F. 96 mapp. 237/1 A7 vani 9,5 , mapp. 237/2 C6 mq. 59 e mapp. 237 corte di mq. 830

xxxxxxxxx per usufrutto e xxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà acquistano da xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

- Collesalveti loc. Il Crocino Via dei Mulini CU: F. 96 mapp. 240/601 C2 mq. 73

CT: F. 96 mapp. 238 mq. 3710, 239 mq. 1840, 257 mq. 1230, 259 mq. 740, 260 mq. 2290, 261 mq. 2870, 262 mq. 720, 263 mq. 920



A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gli immobili erano pervenuti in data anteriore al ventennio

Trascrizione part. 4054 del 15.06.1978 Atto Not. Calabrese Nilde di Livorno del 31.05.1978 da registrare. xxxxxxxxxxxx acquistano da xxxxxxxxxxxxxxxx nato il 03.11.1943 a Torricella Peligna



Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;

marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

4

- terreno agricolo in Collesalveti loc. Il Crocino podere detto Il Molino, di ha. 1.73.30 (effettivi ha. 1.65.00) con insistente un rudere
CT: F. 96 mapp. 238. 239. 257. 260. 261. 262. 263. 259. 240 e mapp. 237
La vendita ed il rispettivo acquisto sono stati perfezionati con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova ed è posseduto da xxxxxxxxxxxx.
Il venditore garantisce la piena proprietà e disponibilità del terreno agricolo alienato dichiarandolo libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche oneri fiscali.

GRAVAMI

A carico di xxxxxxxxxxxx risultano

Iscrizione part. 6742 del 18.11.2005 Atto Not. D'Errico del 11.11.2005 rep. 29443/5641
Ipotecca a favore Cassa Risparmio di Volterra 01225610508 (domiciliata in Volterra Piazza dei Priori 16/18 per €. 350.000,00 di cui €. 175.000,00 di capitale.
Durata 20 anni

Contro xxxxxxxxxxxx, debitore non datore xxxxxxxxxxxx n. 01.03.1954 Monreale.

Grava in Collesalveti loc. Il Crocino

CU: F. 96 mapp. 237/1 A7, 237/2 C6, 237. (xxxxxxxxxx per 1/10 di usufrutto e xxxxxxxxxxxx per 1/10 di nuda proprietà e 9/10 di piena proprietà)

CU: F. 96 mapp. 240/601 C2

CT: F. 96 mapp. 238. 239. 257. 259. 260. 261. 262. 263. (xxxxxxxxxx per usufrutto e xxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà)

A margine risultano due annotamenti:

Part. 1739 del 19.05.2009 Atto Not. D'Errico del 27.04.2009 rep. 39002/9694

Consolidamento e prolungamento del termine di ammortamento di finanziamento Part. 1025 del 24.04.2013 Atto Not. D'Errico del 17.04.2013 rep. 47802/13379 modifica patti mutuo.

Iscrizione part. 4262 del 09.11.2009 Ipotecca giudiziale Tribunale di Livorno del 05.11.2009 rep. 4142/2009 a favore Cassa Risparmio di Lucca, Pisa, Livorno spa Lucca 01460540469 (domiciliata in Livorno Via Ricasoli 136 presso Avv. Pulci Giorgia) per

€, 64.000,00 di cui €. 54.808,31 di capitale. Contro xxxxxxxxxxxx Grava su

- quota di 9/10 piena proprietà e 1/10 nuda proprietà Collesalveti CU: F. 96 mapp. 237/1, 237/2, 237.

- nuda proprietà

CU: F. 96 mapp. 240/601

CT: F. 96 mapp. 238. 239. 257. 259. 260. 261. 262. 263. NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE.

Iscrizione part. 1271 del 21.05.2018 Ipotecca Conc. Amministrativa Riscossione Agenzia Entrate Roma del 18.05.2018 rep. 1142/6118 Ipotecca a favore Agenzia Entrate Riscossione Roma 13756881002 (domiciliata in Livorno Via Indipendenza 71/73)

per €. 78.128,18 di cui €. 39.064,09 di capitale. Contro xxxxxxxxxxxx Grava su

- quota di 9/10 piena proprietà e 1/10 nuda proprietà Collesalveti CU: F. 96 mapp. 237/1, 237/2, 237.

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;

marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

- nuda proprietà
CU: F. 96 mapp. 240/601
CT: F. 96 mapp. 238. 239. 257. 259. 262. 263. 571. 572. 573. 574. NON HA
ANNOTAMENTI A MARGINE.



Trascrizione part. 2671 del 08.03.2022 In Vs possesso Atto giudiziario Assistente
Funzionario UNEP Livorno del 17.02.2022 rep. 426 Pignoramento a favore Gaia SPV srl
Milano Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Grava in Collesalveti loc. Il Crocino
CU: F. 96 mapp. 237/1 A7, 237/2 C6, 237. (xxxxxxxxxxxxx per 1/10 di usufrutto e
xxxxxxxxxxxxx per 1/10 di nuda proprietà e 9/10 di piena proprietà)
CU: F. 96 mapp. 240/601 C2
CT: F. 96 mapp. 238. 239. 257. 259. 260. 261. 262. 263. (xxxxxxxxxxxxx per usufrutto e
xxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà)
Nel quadro D viene precisato che i mapp. 260 e 261 sono stati soppressi e hanno originato i
mapp. 571 e 572 (il mapp. 260) e i mapp. 573 e 574 (il mapp. 261) NON HA
ANNOTAMENTI A MARGINE

Segnalo inoltre trascrizione part. 9859 del 03.10.2008 Atto Not. D'Errico del 01.10.2008
rep. 37841/9076 con il quale xxxxxxxxxxxxxxxx prometteva di vendere a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tutti i beni di cui alla provenienza part. 12182 del 18.11.2005, per le
quote da lui possedute

A carico di xxxxxxxxxxxxxxxx risultano



Iscrizione part. 6742 del 18.11.2005 sopra riportata

Trascrizione part. 2671 del 08.03.2022 sopra riportata

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno tutte le iscrizioni annotate di cancellazione ad eccezione di
un'ipoteca del 1983 scaduta e non rinnova, non hanno trascrizioni pregiudizievoli, risulta
solamente in atto di obbligo del 1987 scaduto.

AGGIORNAMENTO AL 30.06.2022



Bene da Stimare

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
marco.macchioni@geopec.it Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

Entrambi i lotti:

Sono stati realizzati nel comune di Collesalveti (LI) in Loc. Crocino, via dei Tre Mulini n°4 .

Lotto I

E' stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 20/1978, ed è identificato al N.C.E.U. Foglio **96** Particella **237** Subalterni **1 e 2**.

Lotto II

E' stato realizzato mediante Pratica Edilizia n° 34/86 ed è identificato al N.C.E.U. Foglio **96** Particella **240** Subalterno **601**.

Lotto Uno

Unità residenziale composto da piano interrato adibito a magazzino, piano terra/piano primo adibiti a civile abitazione e da un sottotetto praticabile e corte privata.

Foglio **96** Particella **237**:

- Subalterno 1 categoria A7, classe 1, superficie catastale 205,00 mq, rendita catastale €. 1128,46;
- Subalterno 2 categoria C6, classe 2, superficie Catastale 82,00 mq, rendita catastale €. 70,08 ;
- Area Urbana (foglio 96, particella 237), superficie catastale 830 mq.

Lotto Due

Annesso agricolo sviluppato su un piano e terreni.

Foglio **96**:

- Particella **240**, Subalterno 601 categoria C2 classe 5, superficie catastale 295,00 mq, rendita catastale €. 173,43
- Particella 238 Seminativo di IV classe, superficie catastale 3.710,00mq.

- Particella 239 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.840,00 mq.
- Particella 257 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.230,00 mq.
- Particella 259 Prato di II classe, superficie catastale 740,00 mq.
- Particella 260 **soppressa**, ha originato la Particella 572 seminativo di IV classe, superficie catastale 1.218,00 mq.,
- Particella 261 **soppressa**, ha originato la Particella 574 seminativo arborio di III classe, superficie catastale 500,00 mq.,
- Particella 262 incolto produttivo di classe U, superficie catastale 720,00 mq. ,
- Particella 263 canneto di classe U, superficie catastale 920,00 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione Incarico

Il sottoscritto Geom. Marco Macchioni, titolare di uno studio tecnico, sito in Piombino via A. Gramsci n° 10 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al N° 1188, in data 14/05/2021 è stato incaricato dal Tribunale di Livorno, con sede in Livorno, via De Larderel 88, nella persona dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Emilia Grassidi redigere la presente Perizia di Stima riguardante il valore dei beni immobili e terreni, siti nel Comune di Collesalveti in Loc. Crocino Via dei Tre Mulini 4.
Premesso che:

- In data 16/05/2022 accettavo l'incarico prestando il giuramento di rito

Di concerto con Custode Giudiziario in data 20 Luglio è stato effettuato l'accesso presso il bene da stimare.

- **Lotto Uno: Complesso residenziale composto da piano interrato adibito a magazzino, piano terra, piano primo adibito a civile abitazione e da un sottotetto praticabile e corte privata.**
- **Lotto Due: Annesso agricolo sviluppato su un piano e terreni.**

Lotto Un0;

Identificato al N.C.E.U. Foglio **96** Particella **237**:

- Subalterno 1 categoria A7, classe 1, superficie catastale 205,00 mq, rendita catastale €. 1128,46;
- Subalterno 2 categoria C6, classe 2, superficie Catastale 82,00 mq, rendita catastale €. 70,08 ;

Area Urbana (foglio 96, particella 237), superficie catastale 830 mq

•**Lotto Due;**



Foglio **96:**

- Particella **240**, Subalterno 601 categoria C2 classe 5, superficie catastale 295,00 mq, rendita catastale €. 173,43
- Particella 238 Seminatoivo di IV classe, superficie catastale 3.710,00mq.
- Particella 239 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.840,00 mq.
- Particella 257 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.230,00 mq.
- Particella 259 Prato di II classe, superficie catastale 740,00 mq.
- Particella 260 **soppressa**, ha originato la Particella 572 seminatoivo di IV classe, superficie catastale 1.218,00 mq.,
- Particella 261 **soppressa**, ha originato la Particella 574 seminatoivo arborio di III classe, superficie catastale 500,00 mq.,
- Particella 262 incolto produttivo di classe U, superficie catastale 720,00 mq. ,
- Particella 263 canneto di classe U, superficie catastale 920,00 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Collesalveti (LI), eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

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;
- Eventuale Posizione Condominiale, Locazioni e Evidenziazione dei Confini;
- Scelta del criterio di Stima;
- Valutazioni Immobiliari;
- Determinazione del Valore di Mercato;
- Determinazione Prezzo Base d'Asta;
- Conclusioni Generali.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza, Descrizione dell' Immobile e Apprezamenti Generali

Lotto Uno;

Identificato al N.C.E.U. Foglio **96** Particella **237**:

- Subalterno 1 categoria A7, classe 1, superficie catastale 205,00 mq, rendita catastale €. 1128,46;
- Subalterno 2 categoria C6, classe 2, superficie Catastale 82,00 mq, rendita catastale €. 70,08 ;
- Area Urbana (foglio 96, particella 237), superficie catastale 830 mq

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare sita nella Campagna del Comune di Collesalveti, sita in Località Crocino Via dei Tre Mulini 4.

E' composto piano interrato, un piano terreno, un primo piano e un sotto tetto. I locali sono, o per meglio dire dovrebbero essere, collegati tramite scala interna (nel proseguo della relazione esplicherò il perché dell'evidenziazione).

La struttura principale realizzata in calcestruzzo armato, tamponamento con blocchi di tufo e tramezzature interne in mattoni forati in argilla, con tetto a falde.

PIANO INTERRATO

Attraverso la strada d'ingresso si accede ai locali posti al piano interrato.

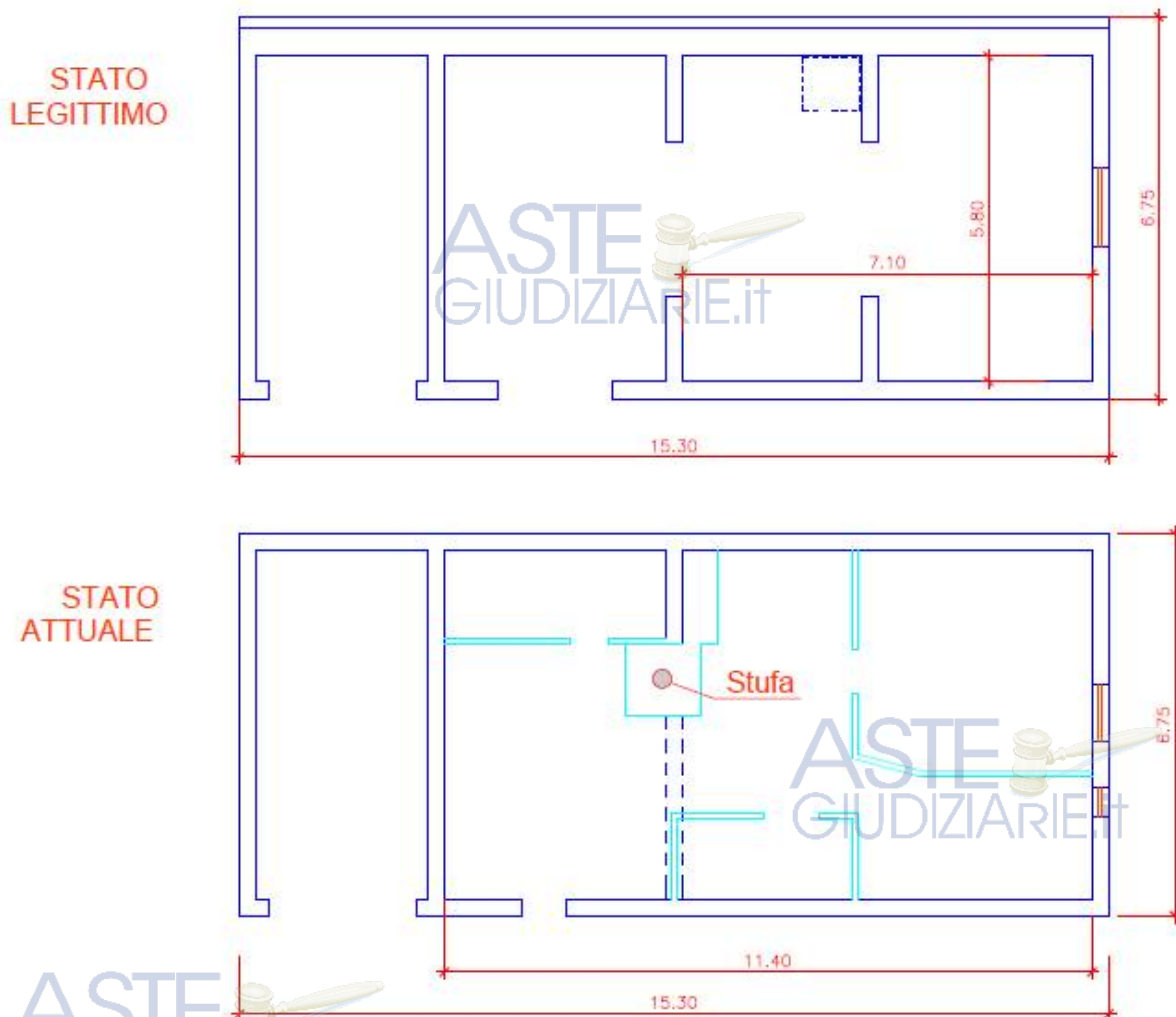
Originariamente i locali urbanisticamente legittimi erano due, uno più piccolo di poco meno (superfici utili) di 20 mq e, l'altro leggermente più grande di poco più di 25,00 mq., inoltre vi era un terrapieno di poco meno di 45,00 mq. Il terrapieno era stato realizzato poiché le pareti laterali costituiscono i muri portanti perimetrali dell'unità immobiliare.

Successivamente con il condono 395 – concessione 97/2878 la legittimità Urbanistica e Catastale venivano sanate le seguenti difformità: demolizione di parte del muro confinante fra il terrapieno e il locale più grande, la realizzazione di due setti di

tamponamento, la realizzazione di una finestra e, attraverso una botola, una piccola scala di collegamento con il piano terreno.

Attualmente, il primo locale (cantina) è rimasto inalterato come da concessione edilizia e facente parte del Subalterno 1, mentre il secondo locale a seguito del condono edilizio, con la conseguente sostituzione della planimetria catastale presentata in data 13/10/1983 con scheda n°4634, è stato creato un nuovo Subalterno, ovvero, il subalterno 2. In oggi con la modifica del prospetto (diminuendo le dimensioni della porta di accesso), è diventato un unico locale e, sono stati realizzate pareti divisorie per realizzare di fatto un appartamento, con cucina, salotto, bagno e camera. Inoltre è stata realizzata modificando le dimensioni una la finestra sul prospetto esposto a Nord.

Tale modifiche è da ritenersi **NON CONFORME** Urbanisticamente e Catastalmente.



Al piano interrato è posizionato un bruciatore/stufa a legna che attraverso delle condotte riscalda, non solo il piano interrato ma, anche quelli posti al piano terreno, primo piano e mansarda.

Non esiste dichiarazione d'impianto ne certificazioni di corretta installazione, ne progetti di tecnici specializzati che certificano il dimensionamento degli elementi radianti né, tantomeno la tipologia delle condotte di alimentazione degli elementi radianti.

Non esiste inoltre la certificazione degli impianti elettrici

I reflui sono convogliati in un pozzetto posto nelle immediate vicinanze dell'accesso ai locali e, (presumibilmente) tramite tubazioni interrate convogliate alle condotte principali.

PIANO TERRENO

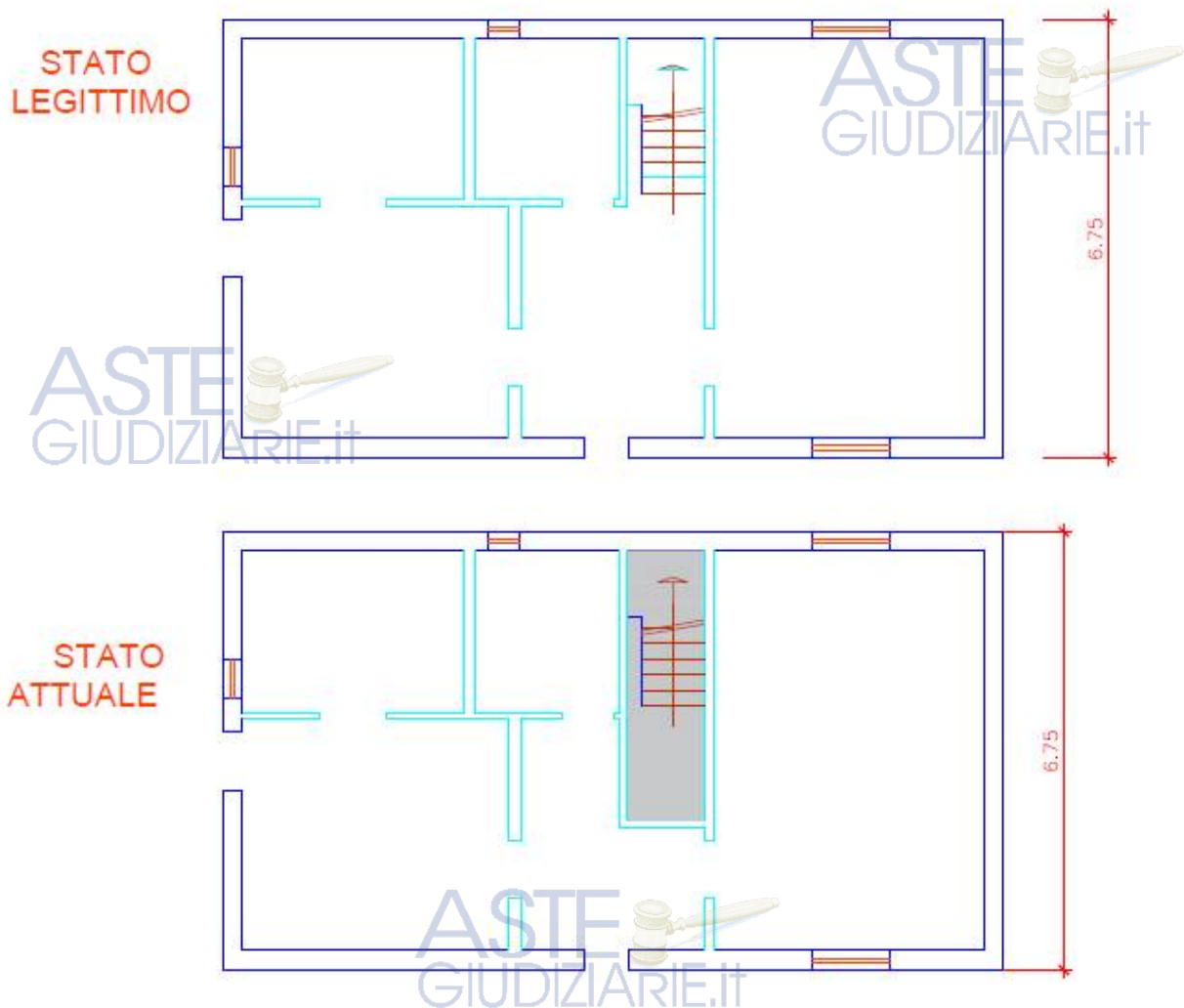
Attraverso una scala esterna o, risalendo la strada di accesso si accede ai locali posti al piano terreno.

L'accesso vero e proprio è posto sul lato sud, entrando si accede alla sala da pranzo, sulla sua sinistra troviamo la cucina, superando la sala da pranzo, sulla sinistra tramite un piccolo corridoio accediamo al bagno, mentre proseguendo accediamo alla camera da notte.

La scala di accesso al piano superiore è stata interdetta, ovvero è stata realizzata una parete perimetralmente per tutto lo sviluppo in pianta.

Non è stato possibile verificare se la scala è ancora intatta (come dichiarato dall'esecutato) o, se invece, è stata demolita, per verificare questo aspetto avremmo dovuto eseguire interventi impattanti (demolizione).

Tale modifica è da ritenersi **NON CONFORME** Urbanisticamente e Catastalmente.



L'unità immobiliare è dotata di pavimento in monocottura, porte in legno tamburato, finestre in legno con vetri monocamera.

IMPIANTI

□□ Impianto elettrico sottotraccia, realizzato tramite distribuzione principale in corrugato con cavi multipolari, derivazioni in scatole esterne in metallo/pvc, derivazioni sempre sottotraccia tramite corrugato, quadri prese CEE interbloccate, quadri elettrici in esecuzione esterna con interruttori modulari corpi illuminanti.

In Fase di accesso agli atti non è stata riscontrata la documentazione di conformità dell'impianto, ne l'esecutato ha dichiarato di esserne in possesso, pertanto **nonsi può affermare** che tale impianto è a norma ai sensi della L.n.46/90.

□□ Impianto di Riscaldamento: come già evidenziato esiste un'unica stufa/bruciatore a legna, posta nel piano interrato che, attraverso condutture riscalda i piani terreno, primo piano e sottotetto.

Non esiste dichiarazione d'impianto né certificazioni di corretta installazione, né progetti di tecnici specializzati che certificano il dimensionamento degli elementi radianti né, tantomeno la tipologia delle condotte di alimentazione degli elementi radianti.

□□ In Fase di accesso agli atti è stata riscontrata la documentazione attestante lo smaltimento dei reflui avviene attraverso dispersione nel terreno. Causa l'impossibilità di poter accedere alla zona identificata negli elaborati grafici progettuali, non è stato possibile fare le verifiche sul posto

PIANO PRIMO

La scala di accesso che collegava i piani dell'immobile, come già evidenziato è stata resa inservibile ed inutilizzabile, l'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna in struttura metallica.

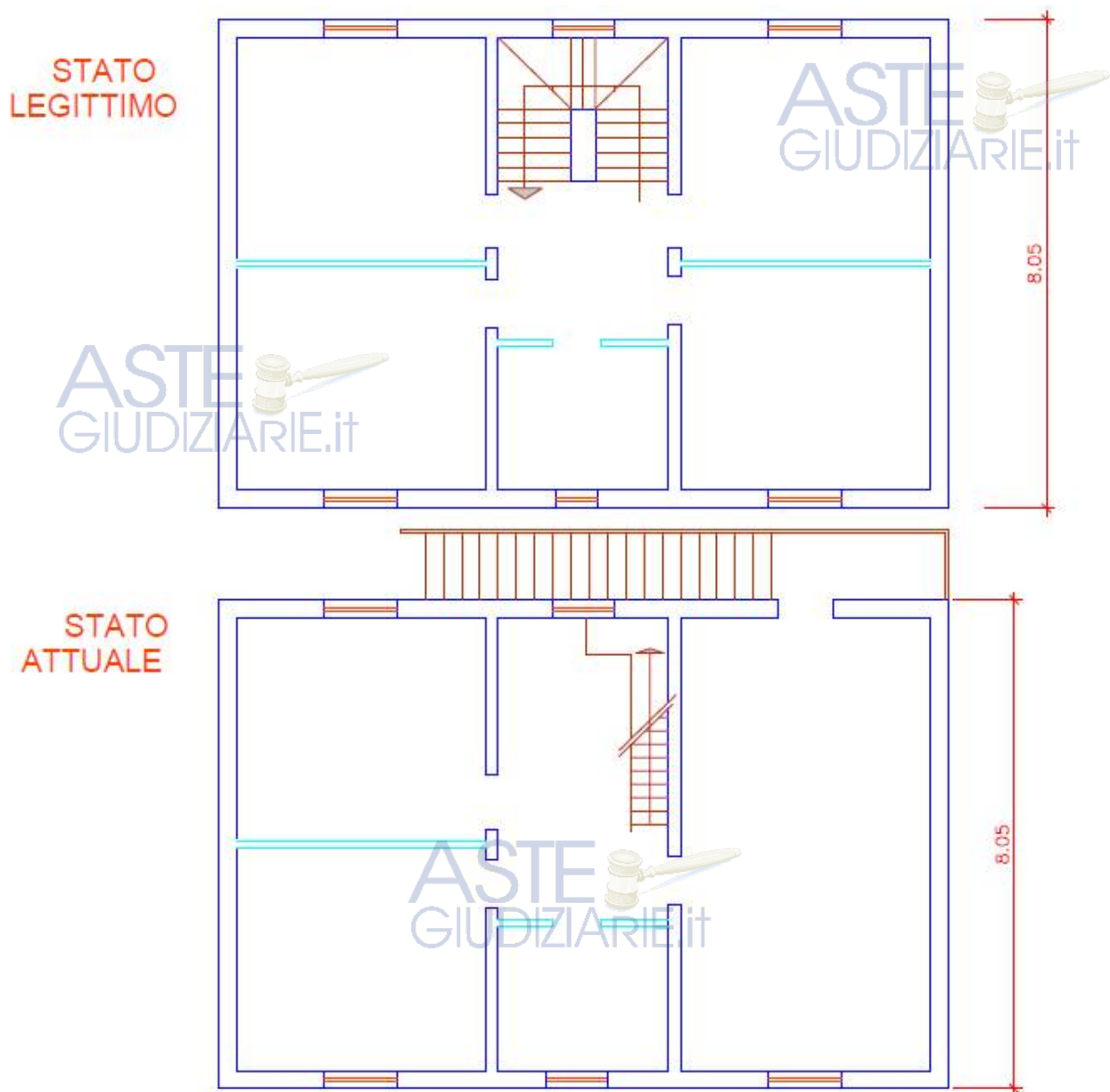
Oltre a essere **NON CONFORME** Urbanisticamente e Catastalmente, non risultano calcoli strutturali di detta struttura.

E' stata tolta la finestra del prospetto lato ovest e, al suo posto è stata realizzata la porta di accesso all'unità immobiliare.

Tale modifica è da ritenersi **NON CONFORME** Urbanisticamente e Catastalmente.

Entrando si accede in unico locale in cui troviamo la sala da pranzo e la cucina, ricavato dalla demolizione di una parete divisoria, sul lato destro della porta di accesso dell'appartamento si accede ad un disimpegno, dove sulla sinistra è posizionato il bagno, frontalmente le due camere e, sulla destra a seguito della copertura della scala interna è stato creato un locale aperto, in cui è posizionata una stretta e ripida scala di accesso al locale sottotetto.

Tali modifiche è da ritenersi **NON CONFORMI** Urbanisticamente e Catastalmente.



L'unità immobiliare è dotato di pavimento in monocottura, porte in legno tamburato, finestre in legno con vetri monocamera.

IMPIANTI

□□ Impianto elettrico sottotraccia, realizzato tramite distribuzione principale in corrugato con cavi multipolari, derivazioni in scatole esterne in metallo/pvc, derivazioni sempre sottotraccia tramite corrugato, quadri prese CEE interbloccate, quadri elettrici in esecuzione esterna con interruttori modulari corpi illuminanti.

In Fase di accesso agli atti non è stata riscontrata la documentazione di conformità dell'impianto, ne l'esecutato ha dichiarato di esserne in possesso, pertanto **non si può affermare** che tale impianto è a norma ai sensi della L.n.46/90.

□□ Impianto di Riscaldamento: come già evidenziato esiste un'unica stufa/bruciatore a legna, posta nel piano interrato che, attraverso condutture riscalda i piani terreno, primo piano e sottotetto.

Non esiste dichiarazione d'impianto ne certificazioni di corretta installazione, ne progetti di tecnici specializzati che certificano il dimensionamento degli elementi radianti né, tantomeno la tipologia delle condotte di alimentazione degli elementi radianti.

Inoltre, nella sala da pranzo è posizionata a parete una pompa di calore con ventilanti poste in esterno, che riscalda e/o raffredda i locali a secondo delle stagioni.

□□ In Fase di accesso agli atti è stata riscontrata la documentazione attestante lo smaltimento dei reflui avviene attraverso dispersione nel terreno. Causa l'impossibilità di poter accedere alla zona identificata negli elaborati grafici progettuali, non è stato possibile fare le verifiche sul posto.

SOTTOTETTO

Attraverso una stretta e ripida scala in legno, dal disimpegno del reparto notte del piano primo, si accede al locale sottotetto.

E' in via di realizzazione nel lato opposto alla scala di accesso, un bagno, al momento del sopralluogo erano presenti, a vista, i sanitari e gli elementi radianti. Essendo specificato nell'art. 6 della concessione edilizia 20/78 che, i locali sottotetto debbono essere utilizzati come accessori, tali modifiche è da ritenersi **NON CONFORMI** Urbanisticamente e Catastalmente.

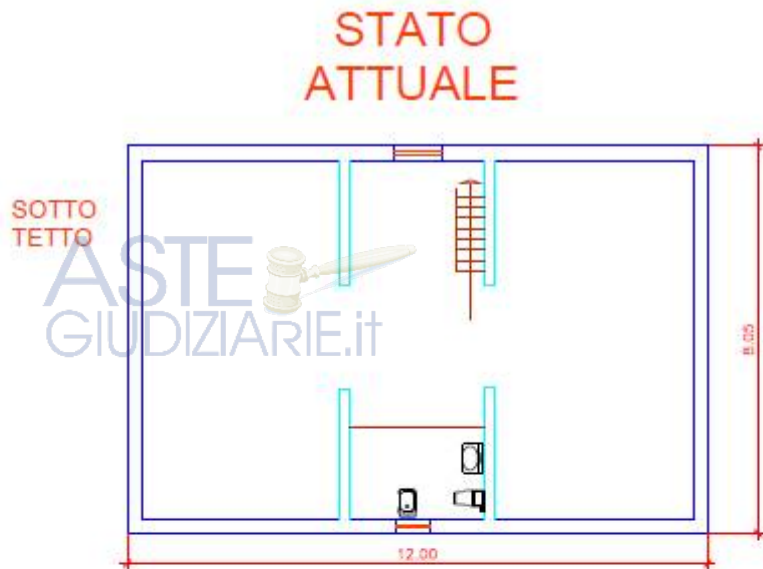
□□ Impianto elettrico sottotraccia, realizzato tramite distribuzione principale in corrugato con cavi multipolari, derivazioni in scatole esterne in metallo/pvc, derivazioni sempre sottotraccia tramite corrugato, quadri prese CEE interbloccate, quadri elettrici in esecuzione esterna con interruttori modulari corpi illuminanti.

In Fase di accesso agli atti non è stata riscontrata la documentazione di conformità dell'impianto, ne l'esecutato ha dichiarato di esserne in possesso,

pertanto **non si può affermare** che tale impianto è a norma ai sensi della L.n.46/90.

18

ASTE
GIUDIZIARIE.it



AREE ESTERNE

Nella corte sono state realizzate alcune strutture in muratura, nello specifico un forno a legna e un locale ricovero di attrezzatura varie. Tali realizzazioni sono da ritenersi **NON CONFORMI** Urbanisticamente e Catastalmente

Consistenza Stato Legittimo

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni (come da tabella successivamente allegata):

- Piano Interrato:Cantina/Deposito 78,60 mq.
- Piano Interrato: Cantina 22,30 mq.
- Piano Terreno81,00 mq.
- Piano Primo 96,60 mq.
- Sottotetto 96,00 mq.
- Aree esterne830,00 mq



Lotto Due

Foglio 96:

- Particella **240**, Subalterno 601 categoria C2 classe 5, superficie catastale 295,00 mq, rendita catastale €. 173,43
- Particella 238 Seminato di IV classe, superficie catastale 3.710,00mq.
- Particella 239 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.840,00 mq.
- Particella 257 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.230,00 mq.
- Particella 259 Prato di II classe, superficie catastale 740,00 mq.
- Particella 260 **soppressa**, ha originato la Particella 572 seminato di IV classe, superficie catastale 1.218,00 mq.,
- Particella 261 **soppressa**, ha originato la Particella 574 seminato arborio di III classe, superficie catastale 500,00 mq.,
- Particella 262 incolto produttivo di classe U, superficie catastale 720,00 mq.,
- Particella 263 canneto di classe U, superficie catastale 920,00 mq.

Annesso Agricolo

Trattasi di un capannone costruito con Pratica Edilizia 34/86, originariamente adibito a ricovero animali e deposito macchine/macchinari/attrezzature.

Struttura portante in laterizio da cm. 30 e blocchi in tufo, con tetto a capanna.

In fase di sopralluogo è stato appurato che, di fatto, la struttura non ha più la funzione per cui era stato costruito (ricovero animali e attrezzature) per la quale era stata richiesta la pratica a costruire, di fatto trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione.

Entrando, avendo demolito le pareti di tamponamento interne, si accede ad un locale openspace dove troviamo la cucina e la sala

pranzo, sulla destra (ricavando una apertura sulla parete centrale) sono state costruite costruendo delle pareti di tamponamento si accede alla zona notte.

Troviamo infatti una cameretta, una camera matrimoniale e un bagno.

Le modifiche non sono interne ma, anche esterne con modifica dei prospetti, infatti, è stata realizzata una finestra all'interno il bagno e, l'apertura che consentiva l'accesso al locale deposito è stata sostituita con una finestra.

L'acqua calda è fornita da un boiler posto esternamente alla struttura.

All'esterno e in aderenza alla struttura sono state costruite con struttura portante in legno, copertura e tamponamento con lamiera zincate ondulate, dei locali per depositi vari.

Le modifiche sopra riportate sono da ritenersi **NON CONFORMI** Urbanisticamente e Catastalmente.

IMPIANTI

□□ Impianto elettrico sottotraccia, realizzato tramite distribuzione principale in corrugato con cavi multipolari, derivazioni in scatole esterne in metallo/pvc, derivazioni sempre sottotraccia tramite corrugato, quadri prese CEE interbloccate, quadri elettrici in esecuzione esterna con interruttori modulari corpi illuminanti.

In Fase di accesso agli atti non è stata riscontrata la documentazione di conformità dell'impianto, pertanto **NON si può affermare** che tale impianto è a norma ai sensi della L.n.46/90.

□□ Impianto di Riscaldamento: esiste una stufa a legna posta nel corridoio della zona notte, inoltre esistono pompe di calore (con possibilità di riscaldare o rinfrescare i locali) nella cucina e nelle camere.

Essendo la pratica edilizia richiesta per altri usi, in Fase di accesso agli atti **NON è stata riscontrata** la documentazione attestante la conformità dell'installazione delle pompe di calore.

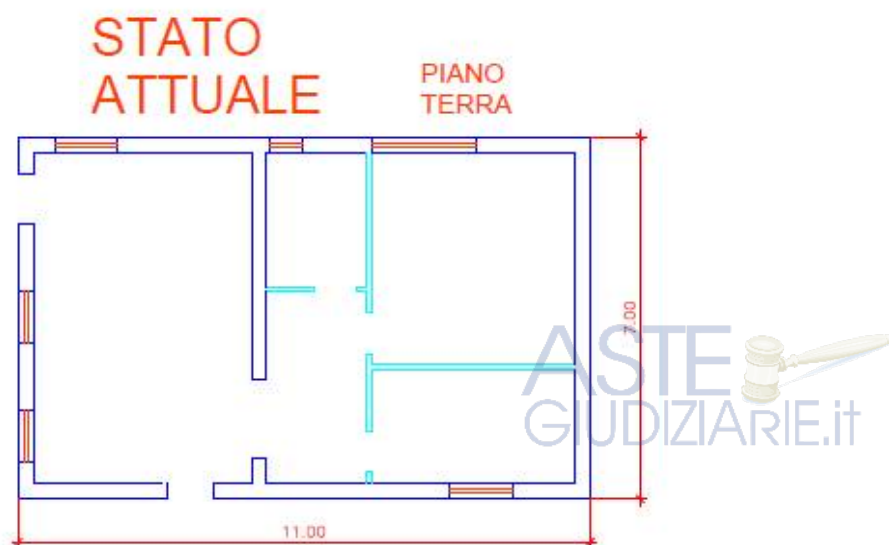
□□ Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso dei pozzini esterni collegati con tubazioni interrate raccordati alla condotta principale per lo smaltimento dei reflui, avviene attraverso dispersione nel terreno. Causa l'impossibilità di

poter accedere alla zona identificata negli elaborati grafici progettuali, non è stato possibile fare le verifiche sul posto.

Consistenza

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni (come da tabella successivamente allegata):

- Unità immobiliare 77,00 mq.



Terreni

Trattasi di terreni posti in zona collinare, risultano impiantati circa 80 piante di olivo, dalla loro struttura si evince che sono in piena produzione, avendo circa 15/20 anni. La produzione, a detta degli esecutari è per esclusivo uso interno, non esiste dichiarazione dei quantitativi di produzione.

La superficie complessiva dei terreni è di 10.878,00 mq., equivalenti a 1,0878 ha., così suddivisi:

Foglio 96:

- Particella 238 Seminatoivo di IV classe, superficie catastale 3.710,00mq.
- Particella 239 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.840,00 mq.
- Particella 257 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.230,00 mq.
- Particella 259 Prato di II classe, superficie catastale 740,00 mq.
- Particella 260 **soppressa**, ha originato la Particella 572 seminatoivo di IV classe, superficie catastale 1.218,00 mq.,
- Particella 261 **soppressa**, ha originato la Particella 574 seminatoivo arborio di III classe, superficie catastale 500,00 mq.,
- Particella 262 incolto produttivo di classe U, superficie catastale 720,00 mq. ,
- Particella 263 canneto di classe U, superficie catastale 920,00 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 es.m.i..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Specifica non conformità Urbanistiche e Catastali

Lotto 1

Piano Interrato: modificando il prospetto, ovvero, diminuendo le dimensioni della porta di accesso, è diventato un unico locale e, sono stati realizzate parete divisorie per realizzare di fatto un appartamento, con cucina, salotto, bagno e camera. Inoltre è stata realizzata una finestra sul prospetto esposto a Nord.

Tali modifiche è da ritenersi **NON CONFORME** Urbanisticamente e Catastalmente.

Piano Terreno: La scala di accesso al piano superiore è stata interdetta, ovvero è stata realizzata una parete perimetralmente per tutto il sviluppo in pianta.

Non è stato possibile verificare se la scala è ancora intatta (come dichiarato dall'esecutato) o, se invece, è stata demolita, per verificare questo aspetto avremmo dovuto eseguire interventi impattanti (demolizione).

Tale modifica è da ritenersi **NON CONFORME** Urbanisticamente e Catastalmente.

Piano Primo: La scala di accesso che collegava i piani dell'immobile, come già evidenziato è stata resa inservibile ed inutilizzabile, l'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna in struttura metallica.

Oltre a essere **NON CONFORME** Urbanisticamente e Catastalmente, non risultano calcoli strutturali di detta struttura.

E' stata tolta la finestra del prospetto lato ovest e, al suo posto è stata realizzata la porta di accesso all'unità immobiliare.

Tale modifica è da ritenersi **NON CONFORME** Urbanisticamente e Catastalmente.

Entrando si accede in unico locale in cui troviamo la sala da pranzo e la cucina, ricavato dalla demolizione di una parete divisoria, sul lato destro della porta di accesso dell'appartamento si accede ad un disimpegno, dove sulla sinistra è posizionato il bagno, frontalmente le due camere e, sulla destra a seguito della copertura della scala

interna è stato creato un locale aperto, in cui è posizionata una stretta e ripida scala di accesso al locale sottotetto. Tali modifiche è da ritenersi **NON CONFORMI** Urbanisticamente e Catastalmente.

Piano Sottotetto: E' in via di realizzazione nel lato opposto alla scala di accesso, un bagno, al momento del sopralluogo erano presenti, a vista, i sanitari e gli elementi radianti. Essendo specificato nell'art. 6 della concessione edilizia 20/78 che, i locali sottotetto debbono essere utilizzati come accessori, tali modifiche è da ritenersi **NON CONFORMI** Urbanisticamente e Catastalmente.

Non è possibile al momento affermare se le difformità siano state realizzate contemporaneamente, posso solo affermare che la realizzazione delle difformità risale a ben oltre cinque anni fa.

Aree esterne: Nella corte sono state realizzate alcune strutture in muratura, nello specifico un forno a legna e un locale ricovero di attrezzatura varie.

Per quanto concerne il forno a legna, durante l'accesso agli atti ho riscontrato della documentazione fotografica risalente all'anno 1995 dove si vede chiaramente che era già stato realizzato.

Mentre per il locale ricovero di attrezzature varie, posso solo affermare che la realizzazione delle difformità è sicuramente posteriore al 1995 e probabilmente risale a ben oltre cinque anni fa.

Lotto 2

La struttura non ha più la funzione per cui era stato costruito e per la quale era stata richiesta la pratica a costruire, di fatto trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione.

Avendo demolito le pareti di tamponamento interne, si accede ad un locale openspace dove troviamo la cucina e la sala pranzo, inoltre è stata chiusa una finestra. Entrando sulla destra, ricavando una apertura sulla parete centrale si accede alla zona notte dove sono state realizzate delle pareti di tamponamento.

Troviamo infatti una cameretta, una camera matrimoniale e un bagno.

Le modifiche non sono interne ma, anche esterne con modifica dei prospetti, infatti, è stata realizzata una finestra all'interno il bagno e, l'apertura che consentiva l'accesso al locale deposito è stata sostituita con una finestra.

All'esterno e in aderenza alla struttura sono state costruite con struttura portante in legno, copertura e tamponamento con lamiera zincate ondulate, dei locali per depositi vari.

Le modifiche sopra riportate sono da ritenersi **NON CONFORMI** Urbanisticamente e Catastalmente.

Non è possibile al momento affermare se le difformità siano state realizzate contemporaneamente, posso solo affermare che la realizzazione delle difformità risale a ben oltre cinque anni fa.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDIVIDUAZIONE DEL BENE E SUA PROVENIENZA

Lotto Uno

Unità residenziale composto da piano interrato adibito a magazzino, piano terra/piano primo adibiti a civile abitazione e da un sottotetto praticabile e corte privata.

Foglio **96** Particella **237**:

- Subalterno 1 categoria A7, classe 1, superficie catastale 205,00 mq, rendita catastale €. 1128,46;
- Subalterno 2 categoria C6, classe 2, superficie Catastale 82,00 mq, rendita catastale €. 70,08 ;
- Area Urbana (foglio 96, particella 237), superficie catastale 830 mq.

Lotto Due

Annesso agricolo sviluppato su un piano e terreni.

Foglio **96**:

- Particella **240**, Subalterno 601 categoria C2 classe 5, superficie catastale 295,00 mq, rendita catastale €. 173,43
- Particella 238 Seminatoivo di IV classe, superficie catastale 3.710,00mq.
- Particella 239 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.840,00 mq.
- Particella 257 Vigneto di II classe, superficie catastale 1.230,00 mq.
- Particella 259 Prato di II classe, superficie catastale 740,00 mq.
- Particella 260 **soppressa**, ha originato la Particella 572 seminatoivo di IV classe, superficie catastale 1.218,00 mq.,
- Particella 261 **soppressa**, ha originato la Particella 574 seminatoivo arborio di III classe, superficie catastale 500,00 mq.,

- Particella 262 incolto produttivo di classe U, superficie catastale 720,00 mq. ,
- Particella 263 canneto di classe U, superficie catastale 920,00 mq.

PROVIENENZA URBANISTICA

Lotto I

E' stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 20/1978, ed è identificato al N.C.E.U. Foglio **96** Particella **237** Subalterni **1 e 2**.

Lotto II

E' stato realizzato mediante Pratica Edilizia n° 34/86 ed è identificato al N.C.E.U. Foglio **96** Particella **240** Subalterno **601**.

PROVENIENZA CATASTALE (Per entrambi i Lotti)

Corrispondenza catastale:

- il mapp. 237/1 del F. 96 A7 vani 9,5 e il mapp. 237/2 C6 mq. 59 derivano da costituzione del 13.10.1983, Risultano intestati a xxxxxxxxxx per 1/10 di nuda proprietà e 9/10 di piena proprietà e a xxxxxxxxxx per 1/10 di usufrutto
- il mapp. 237 è indicato come ente urbano di mq. 830 da impianto meccanografico
- il mapp. 240/601 C2 mq. 73 è stato costituito il 26.10.2005 (l'ente urbano 240 deriva da impianto meccanografico) risulta intestato a xxxxxxxx per usufrutto e xxxxxxxxxx per la nuda proprietà
- i mapp. 238. 239, 257. 259. 262 e 263 derivano da impianto meccanografico
- il mapp. 260 di mq. 2290, che deriva da impianto, è stato soppresso il 06.02.2017, ed ha originato i mapp. 571 di mq. 1072 e 572 di mq. 1280

- il mapp. 261 di mq. 2870, che deriva da impianto, è stato soppresso il 06.02.2017, ed ha dato origine ai mapp. 573 di mq. 2370 e 574 di mq. 500

Risultano intestati a xxxxxxxxx per la nuda proprietà e xxxxxxxxx per usufrutto.



PROVENIENZA GIURIDICA
(Per entrambi i Lotti)

Trascrizione part. 12182 del 18.11.2005 Atto pubblico Not. D'Errico Angelo di Ponsacco del 11.11.2005 rep. 29442/5640 xxxxxxxxx per 1/10 di usufrutto e xxxxxxxxx per 1/10 di nuda proprietà e 9/10 di piena proprietà acquistano da xxxxxxxxx nato il 31.08.1944 Cecina e xxxxxxxxx nata il 13.06.1944 Catanzaro

- Collesalveti loc. Il Crocino Via dei Mulini

CU: F. 96 mapp. 237/1 A7 vani 9,5, mapp. 237/2 C6 mq. 59 e mapp. 237 corte di mq. 830 xxxxxxxxx per usufrutto e xxxxxxxxx per la nuda proprietà acquistano da xxxxxxxxx e xxxxxxxxx

- Collesalveti loc. Il Crocino Via dei Mulini CU: F. 96 mapp. 240/601 C2 mq. 73

CT: F. 96 mapp. 238 mq. 3710, 239 mq. 1840, 257 mq. 1230, 259 mq. 740, 260 mq. 2290, 261 mq. 2870, 262 mq. 720, 263 mq. 920

A xxxxxxxxx e xxxxxxxxx gli immobili erano pervenuti in data anteriore al ventennio

Trascrizione part. 4054 del 15.06.1978 Atto Not. Calabrese Nilde di Livorno del 31.05.1978 da registrare. Xxxxxxx acquistano da xxxxxxxxx nato il 03.11.1943 a Torricella Peligna

- terreno agricolo in Collesalveti loc. Il Crocino podere detto Il Molino, di ha. 1.73.30 (effettivi ha. 1.65.00) con insistente un rudere



CT: F. 96 mapp. 238. 239. 257. 260. 261. 262. 263. 259. 240 e mapp. 237

La vendita ed il rispettivo acquisto sono stati perfezionati con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova ed è posseduto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il venditore garantisce la piena proprietà e disponibilità del terreno agricolo alienato dichiarandolo libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche oneri fiscali.

★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

POSIZIONE CONDOMINIALE/LOCAZIONI E EVIDENZIAMENTO CONFINI

32

Non esiste condominio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

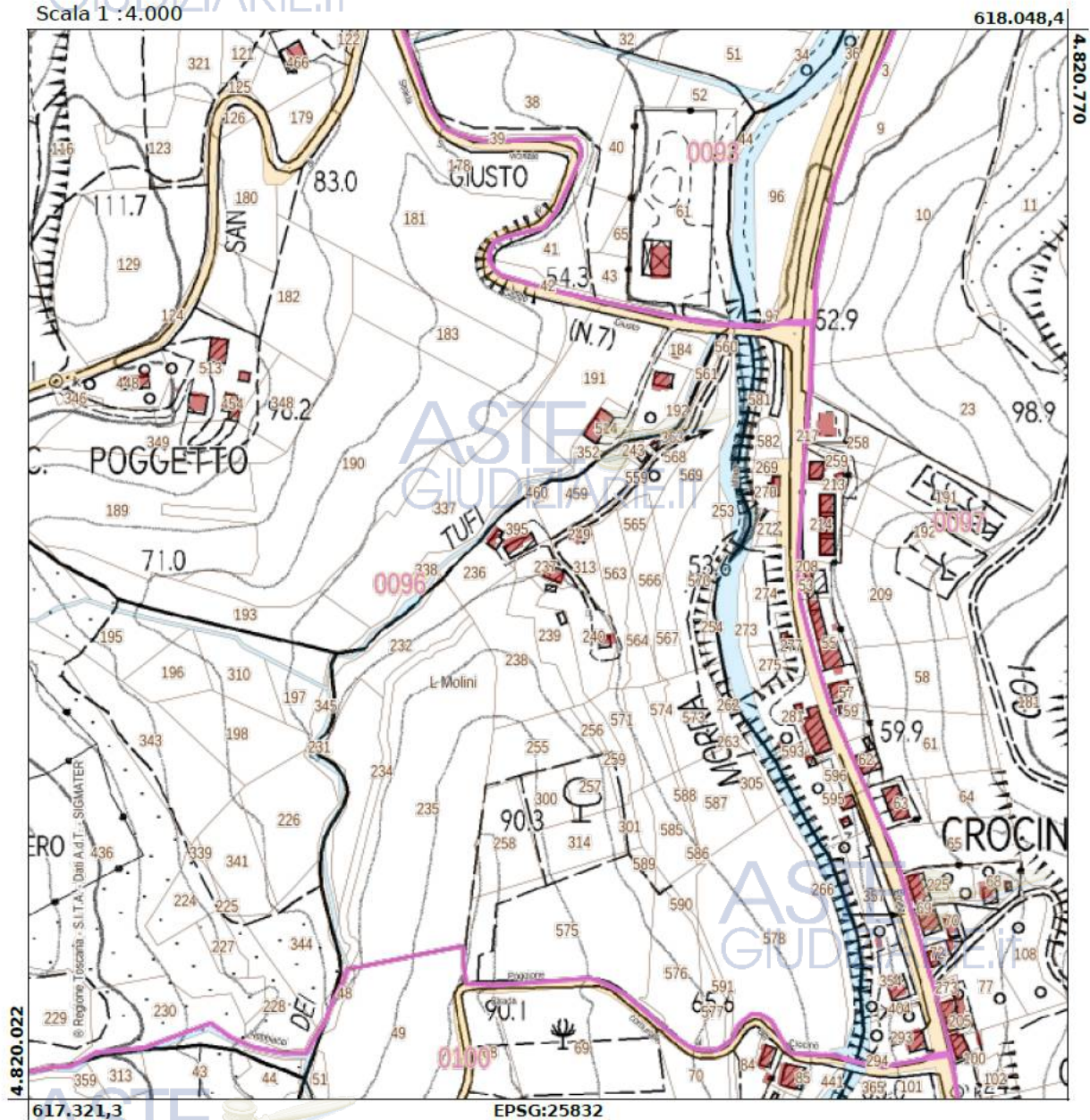


Regione Toscana

GEOscopio

Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio
fotografico

Scala 1 : 4.000



CONFINI
Lotto I

33

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI			
INTERO LOTTO I	313	STRADA PUBBLIC A	395	238
PROPRIETAR I	XXXXXXXXXXXXXXXXX X	-	ENTE URBAN O	ESECUTAT O

Lotto II
Terreni
Foglio 96:

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI			
238	239	236	255	235
PROPRIETARI	ESECUTATO	XXXXXXXXX E XXXXXX PROP. 1/2	XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI			
239	238	240	237	256
PROPRIETARI	ESECUTATO	ENTE URBANO	ENTE URBANO	XXXXXXX

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI			
257	300	314	259	255
PROPRIETARI	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	ESECUTATO	XXXXXXXXXXXXX

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI			
259	301	571	257	239
PROPRIETARI	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX USOFRUTTO E XXXXXXXXXX NUDA PROPRIETA' 1/1	ESECUTATO	ESECUTATO

34

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI			
572	571	574	585	564
PROPRIETARI	XXXXXXXXXXXXX USOFRUTTO E XXXXXXXXXXXXX NUDA PROPRIETA' 1/1	XXXXXXX USOFRUTTO E XXXXXXXXXXXXX NUDA PROPRIETA' 1/1	XXXXXXXXXX	XXXXXXX E XXXXXXXXXX PROP. ½

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI			
574	572	573	585	564
PROPRIETARI	ESECUTATO	XXXXXXX USOFRUTTO E XXXXXXXXX NUDA PROPRIETA' 1/1	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXX PROP. ½

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI			
-------------------------	-----------------------	--	--	--

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

262	304-305	573	TORRENTE MORRA	254
PROPRIETARI	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX USOFRUTTO E XXXXXXXXXX NUDA PROPRIETA' 1/1	-	XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXX PROP. ½

35

PARTICELLA ESECUTATA	PARTICELLE CONFINANTI		
263	262	573	305
PROPRIETARI	ESECUTATO	XXXXXXXXXX USOFRUTTO E XXXXXXXXXX NUDA PROPRIETA' 1/1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Annesso Agricolo
Foglio 96, Particella 240, Subalterno 601 confina con:

PROPRIETARI	PARTICELLE CONFINANTI			
	563	239	237	571
	XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXX PROP. ½	ESECUTATO	ENTE URBANO	XXXXXXXXXXXXXXXXXX USOFRUTTO E XXXXXXXXXXXXX NUDA PROPRIETA' 1/1



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
marco.macchioni@geopec.it Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

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
per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;

marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri 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 consenzientiale 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

unavendita 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



Valutazioni Immobiliari

Lotto Uno

Occorre esplicitare che le difformità riscontrate non sono tutte sanabili e pertanto, la valutazione di stima verrà calcolata sullo stato legittimo a cui dovrà essere decurtata la somma necessaria per le opere di ripristino.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di confronto, si sono sentiti gli operatori del luogo, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili ad uso Civile posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano a seconda dell'immobile, dello stato dei luoghi, posizione/esposizione, del livello di manutenzione, dei dettagli costruttivi, degli impianti tecnologici, livello delle finiture e degli accessori; tali oscillazioni variano da €/mq. 1.100,00 a €/mq. a 1.500,00 €/mq., a cui va aggiunto il valore del sottotetto, del piano interrato, e delle aree esterne.

Il tutto riassunto nella seguente tabella.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Mansarde/Soppalchi	80%	

42

Note:

Dalle percentuali sopra e sotto riportate, occorre detrarre i costi di ristrutturazione/sistemazione che necessitano per essere Urbanisticamente conformi.

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq







Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
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 VALORE DI MERCATO

Tenuto conto che lo scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, si ritiene, per tale motivazione, che nel caso specifico dei lotti oggetto dell'esecuzione immobiliare, possa essere attribuita la seguente valutazione.

Lotto Uno

Data la diversità fra gli immobili in vendita, fatte le dovute comparazioni con i valori di riferimento del mercato immobiliare, dal livello delle finiture e dalla dotazione impiantistica, si ritiene congruo attribuire il valore di **1.300,00 €/mq.**

Pertanto, la determinazione del valore di stima è la seguente:

- Piano Interrato: 78,60mq. x 455,00 €/mq.= **35.763,00 €.**
- Cantina: 22,30 mq. x 260,00 €/mq.= **5.798,00 €.**
- Piano Terreno: 81,00 mq. x 1.300,00 €/mq.= **105.300,00€.**
- Piano Primo: 96,60 mq. x 1.300,00€/mq.= **125.580,00 €.**
- Sottotetto: mq. 96,00 x 455,00€/mq.= **43.680,00€.**
- Giardino (area urbana): (25,00 mq. x 130,00€/mq.) + (805,00 mq. x 26,00 €/mq.)= **24.180,00€.**

Totale Valore di Stima: 340.301,00 €.

Il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per riportare l'Immobile allo stato legittimo, comprensivo di spese tecniche può essere stimato forfettariamente in €.25.500,00 (importo valutato forfettariamente, maggiori o minori somme che si renderanno necessarie non potranno essere imputate allo scrivente).

Totale Lotto 314.801,00 €.

Totale Lotto Cifra Tonda 314.801 €.

Lotto due

Annesso Agricolo

Occorre esplicitare che le difformità riscontrate non sono tutte sanabili e pertanto, la valutazione di stima verrà calcolata sullo stato legittimo a cui dovrà essere decurtata la somma necessaria per le opere di ripristino.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di confronto, si sono sentiti gli operatori del luogo, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per locali/annessi agricoli posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano a seconda del locale, dello stato dei luoghi, posizione/esposizione, del livello di manutenzione, dei dettagli costruttivi e, il livello delle finiture; tali oscillazioni variano da €/mq. 800,00 a €/mq. a 1.000,00 €/mq., a cui va aggiunto il valore dei terreni.

Data la caratteristica del locale oggetto di stima, si ritiene congrua la valutazione di 900,00 €/mq.

- Piano Terreno: 77,00 mq. x 900,00 €/mq.= 69.300,00€.

Totale Valore di Annesso Agricolo: 69.300,00€.

L'aggiudicatario dovrà sostenere delle spese anche di natura tecnica per riportare il magazzino allo stato legittimo, forfettariamente stimate in €. 12.000,00 (importo valutato forfettariamente, maggiori o minori somme che si renderanno necessarie non potranno essere imputate allo scrivente).

Totale Valore di Stima: 57.300,00 €.

Terreni

Per quanto concerne i terreni, pur avendo indirizzi produttivi e classi diverse ma, essendo di scarsa superficie e, inseriti nello stesso lotto, lo scrivente tecnico opta per una sola quantificazione economicaper tutte le particelle, naturalmente, terrà di conto delle differenziazioni di valore, delle singole superfici e, dell'uliveta.

Superficie complessiva 1,0878 ha

Valutazione 15.000,00 €/ha.

- Terreni: 1,0878 ha x 15.000,00 €/Ha = 16.317,00 €.

Valore dei terreni 16.317,00 €.

Totale Lotto DUE 73.617,00€.

Totale Lotto Cifra Tonda 73.617,00 €.

☆☆☆



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 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 ai beni oggetto di perizia, ritiene congruo il seguente valore percentuale di rischio:

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

Lotto Uno = 12,00%

Lotto Due = 10,00%



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Lotto	Valore di Mercato Stimato €.	Percentuale di Rischio	Prezzo Base d'Asta €. In cifra tonda	Rischio Assunto in cifra tonda €.
Uno	<u>314.801,00</u>	12%	277.025,00	37.776,00
Due	<u>73.617,00</u>	10%	66.255,00	7.362,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni Generali

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni 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
UNO	<u>314.801,00</u>	277.025,00
DUE	73.617,00€.	66.255,00€.

Con questo si ritiene assolto fedelmente l'incarico assegnato

Piombino li 31/08/2022

Geom. Marco Macchioni

Inviato alle parti senza ricevere alcuna osservazione e/o richiesta di delucidazioni

☆☆☆☆☆☆