

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT/SSA SIMONA CAPURSO

**Esecuzione Immobiliare n ° 83/2024 R.G.****Promossa da:** [REDACTED], e

[REDACTED]

(Avv.to Antonella Ruggiero [antonellaruggiero@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:antonellaruggiero@pec.ordineavvocatilivorno.it))**Contro:** [REDACTED];

[REDACTED]

[REDACTED]

**Creditore intervenuto:** AGENZIA DELLE ENTRATE -

RISCOSSIONE - C.F. 13756881002, (Avv.to [REDACTED])

[tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenzia riscossione.gov.it](mailto:tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenzia riscossione.gov.it))**Creditore intervenuto:** [REDACTED]

[REDACTED] (Avv. Annalisa D'Amicis

[annalisadamicis@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:annalisadamicis@pec.ordineavvocatilivorno.it))**Esperto stimatore:** [REDACTED],

[REDACTED]

**Custode:** ISVEG PISA

Data Decreto di nomina: 13.08.24.

Data trasmissione giuramento esperto: 16.08.24

**Data udienza ex 569 cpc:** 13.03.25. h. 12,00

## LOTTO 1

Piena proprietà di unità immobiliare uso civile abitazione, posta in Livorno, loc. Limoncino, **via delle Vallicelle 13**, piano terra e primo facente parte del complesso denominato villa San Michele in pessimo stato d'uso composta da otto vani ed accessori, tra i quali piccolo corpo di fabbrica uso autorimessa, corte esclusiva ed ulteriore corte per la quota di ½.

## LOTTO 2

Piena proprietà di varie particelle di terreno in Livorno, loc. Limoncino per complessivi mq 7.950 limitrofe al complesso denominato villa San Michele. identificati in parte al catasto dei fabbricati ed in parte al catasto dei terreni, all'interno dei quali insistono baraccamenti vari privi di titolo edilizio.

### SOMMARIO:

Premessa	pag.	04
Prospetto riassuntivo lotto 1	pag.	05
Prospetto riassuntivo lotto 2	pag.	07

### - LOTTO 1

#### A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.	Pag.	09
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.	Pag.	10
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag.	16
A.4. Gravami sulla proprietà	pag.	23
A.5. Stato di possesso	pag.	24
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	pag.	25
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	pag.	25
A.8. Pendenze giudiziarie	pag.	25
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.	pag.	25

#### B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene	pag.	28
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag.	30
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	pag.	31

#### C) STIMA DEL BENE.

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti	pag.	32
C.2. Scelta del procedimento di stima	pag.	32
C.3 Determinazione del valore di mercato	pag.	33

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta.

pag. 36

Conclusioni

pag. 39

---

## **- LOTTO 2**

### **A) ANALISI PRELIMINARE**

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi. Pag. 40

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza. Pag. 41

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia pag. 47

A.4. Gravami sulla proprietà pag. 53

A.5. Stato di possesso e valore di locazione pag. 54

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale pag. 55

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento pag. 55

A.8. Pendenze giudiziarie pag. 55

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni. pag. 56

### **B) DESCRIZIONE GENERALE**

B.1. Descrizione del bene pag. 58

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione pag. 59

### **C) STIMA DEL BENE.**

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti pag. 59

C.2. Scelta del procedimento di stima pag. 60

C.3 Determinazione del valore di mercato pag. 61

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta. pag. 64

Conclusioni pag. 67

- Elenco allegati pag. 68

---



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 3/68

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto dal GdE Dott.ssa Emilia Grassi, il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di [REDACTED] e all'albo dei consulenti del Tribunale di Livorno ha eseguito, gli accertamenti ed i sopralluoghi d'uopo principalmente consistenti in:

- accertamento urbanistico, eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno
- Acquisizione documentazione presso uff sorveglianza edilizia e presso i Vigili del Fuoco di Livorno;
- Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;
- accertamento catastale eseguito sia con accesso telematico, sia in presenza presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Livorno;
- ricerca titoli di proprietà, visura ed acquisizione degli stessi eseguita sia con accesso telematico sia in presenza presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Livorno, sia per la ricostruzione dei passaggi di proprietà sia per la verifica di servitù, e quant'altro inerente i beni staggiti;
- Acquisizione delle denunce di successione presentate a nome di [REDACTED] presso gli uffici del registro di Livorno;
- Ispezione ipotecaria eseguita in via telematica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica dei beni alla presenza del custode, eseguito quattro volte per poter avere

accesso anche alle porzioni di terreno recintate ed in uso ad altri  
soggetti;

- Verifica esistenza di contratti di locazione, eseguita presso  
l'Agenzia delle Entrate con esito negativo;
- Acquisizione atti anagrafici dell'esecutato e stato di famiglia;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagine di  
mercato, per esecuzione di relazione di stima per entrambi i  
lotti;
- Redazione della presente relazione oltre quanto altro sia  
risultato necessario al fine di rispondere integralmente al  
quesito postomi dal G.E.

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto esperto estimatore espone  
quanto segue.

## PROSPETTO RIASSUNTIVO LOTTO 1

### ■ CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	Livorno
Avvocato che lo rappresenta	RUGGIERO Antonella (C.F. RGGNNL79E51G702L)

Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
sede	ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	D'AMICIS Annalisa

### ■ CONTINUITA' TRASCRIZIONI

ATTO	DIVISIONE				
A favore di					
notaio	Mario Miccoli	data	27/11/81	repertorio	9076/2779
TRASCRIZIONE					
Ufficio	Livorno	data	02/12/81	n. particolare	7705

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA **MANCANTE** LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI, IN SEGUITO DEL DECESSO DEL SIG. [REDACTED] AVVENUTO IN DATA 04/10/96.

## ■ ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi a seguito brevemente descritti:

- Modifiche interne all'abitazione;
- Modifiche esterne al garage;

Si precisa che l'appartamento è in gran parte inaccessibile a seguito del crollo parziale del tetto e pertanto l'elenco qui sopra esposto potrebbe non essere esaustivo.

## ■ CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

- Mancata presentazione delle successioni di [REDACTED] specificatamente ai beni staggiati;
- Mancata continuità nelle trascrizioni.

## ■ COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato.

## ■ STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

## ■ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di unità immobiliare uso civile abitazione, posta in Livorno, loc. Limoncino, **via delle Vallicelle 13**, piano terra e primo facente parte del complesso denominato villa San Michele in pessimo stato d'uso composta da otto vani ed accessori, tra i quali piccolo corpo di fabbrica uso autorimessa, corte esclusiva ed ulteriore corte per la quota di ½.  
Individuativi catastali appartamento: foglio 52, particella 145, sub 1; garage: foglio 52, particella 147; corte esclusiva foglio 52, particella 150 (catasto

terreni); corte in comune per la quota di 1/2 foglio 52, particella 149 sub. 601. Confini: particelle di terreno della stessa proprietà (vedi lotto 2), proprietà e via delle Vallicelle, salvo se altri e più precisi confini.

## ■ VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 226.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 12.500,00
Debiti Condominiali	€ 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 214.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 186.000,00

## PROSPETTO RIASSUNTIVO LOTTO 2

### ■ CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	[REDACTED]
sede	Livorno
Avvocato che lo rappresenta	RUGGIERO Antonella (C.F. RGGNNL79E51G702L)

Denominazione creditore 2	AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
sede	ROMA
codice fiscale	13756881002
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

Denominazione creditore 3	[REDACTED]
sede	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	D'AMICIS Annalisa

### ■ CONTINUITA' TRASCRIZIONI

ATTO	DIVISIONE			
A favore di	[REDACTED]			
notaio	Mario Miccoli	data	27/11/81	repertorio 9076/2779
TRASCRIZIONE				
Ufficio	Livorno	data	02/12/81	n. particolare 7705

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA **MANCANTE** LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI, IN SEGUITO DEL DECESSO DEL SIG. [REDACTED] AVVENUTO IN DATA 04/10/96.



## ■ ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi a seguito brevemente descritti:

- Presenza di baraccamenti, annessi, roulotte e superfetazioni distribuite in maniera caotica in tutte le particelle e già oggetto di attenzione da parte delle autorità di competenza.

## ■ CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

- Mancata presentazione delle successioni di [REDACTED] specificatamente ai beni staggiti;
- Mancata continuità nelle trascrizioni.

## ■ COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato.

## ■ STATO DI OCCUPAZIONE

Parzialmente occupato da soggetti terzi privi di idoneo titolo e parzialmente in stato di abbandono.

## ■ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di varie particelle di terreno in Livorno, loc. Limoncino per complessivi mq 7.950 limitrofe al complesso denominato villa San Michele. Identificati in parte al catasto dei fabbricati ed in parte al catasto dei terreni, all'interno dei quali insistono baraccamenti vari privi di titolo edilizio. Individuativi al catasto dei fabbricati: foglio 52, particella 284, sub 601; foglio 52, particella 285 sub 601. Individuativi al catasto dei terreni foglio 52, particelle 141, 142 e 286. Confini: villa San Michele, fosso delle troie e via delle Vallicelle salvo migliori e più precisi confini.

## ■ VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 86.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 23.800,00
Debiti Condominiali	€ 0,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	€ 0,00
Valore di mercato	€ 62.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 54.000,00





## **- RELAZIONE TECNICA -**

**- LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN VIA DELLE VALLICELLE 13  
CON ANNESSO GARAGE, CORTE ESCLUSIVA E CORTE IN  
COMUNE -**

### **A) ANALISI PRELIMINARE.**

#### **A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi**

Il presente lotto 1, è costituito dalla proprietà esclusiva di unità immobiliare su due livelli, libera su tre lati, uso residenziale, facente parte dell'edificio denominato "Villa San Michele", posta in Livorno via delle Vallicelle 13, in pessimo stato d'uso, composta da due vani oltre accessori al piano terra ed ulteriori cinque vani ed accessori al piano primo. Completano il lotto un immobile uso autorimessa in corpo di fabbrica separato e libero su quattro lati, una corte esclusiva (censita al catasto terreni), una ulteriore corte per la quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ . La proprietà, così come descritta confina con particelle di terreno della stessa proprietà (vedi lotto 2), proprietà [REDACTED] e via delle Vallicelle, salvo se altri e più precisi confini.

- La proprietà dell'immobile proviene alla parte eseguita per successione (non trascritta) del sig. [REDACTED] deceduto nel 1996, al quale pervenne per atto di divisione Notaio Miccoli rep. 9076 del 1981.
- Individuazione con ortofoto:



ica coerenza  
ASTE GIUDIZIARIE®  
bbricati con i seque

L'unità

**a) AB**

Intestazione

1. ) nato a LIVORNO (LI) il

• identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI FABBRICATI):

Comune di LIVORNO					
foglio	52	Particella	145	sub 1	
Categoria	A/2	Classe	2	Consist.	9 vani
R.C.		€ 1.138,79			
Sup. Catastale			-	Tot. Escl. Aree scoperte	-

ex Foglio 52 Particella 63 Subalterno 1.

• variazioni risultanti in visura:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/07/2006 Pratica n. LI0068912 in atti dal 28/07/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15386.2/2006);

• Coerenza catastale:

- In merito alla *rappresentazione grafica* dell'unità immobiliare, stante le condizioni attuali, con il crollo parziale del tetto e la conseguente inaccessibilità dell'immobile, soprattutto al piano primo, è impossibile stabilire in maniera certa se la rappresentazione grafica catastale del bene sia corretta. Tuttavia, per quanto è stato possibile accertare, si può precisare che la planimetria catastale non è coerente allo stato di fatto per quanto segue:

- al piano terra vi è una piccola modifica interna relativa all'apertura di una porta non rappresentata sulla planimetria, inoltre il locale sottoscala indicato come ripostiglio è in realtà un servizio igienico;

- al piano primo, il locale che è rappresentato con la destinazione "wc", è invece adibito a camera.

- in planimetria è rappresentato anche un manufatto adibito a forno quale bene a comune. Si precisa che questo manufatto, è oggi di altrui proprietà, a seguito di atto di trasferimento eseguito dagli eredi [REDACTED] (oggi parte esecutata) con Rogito Notaio Cocchini, trascritto al nr. Particolare 8897 del 2001, pertanto **non è facente parte della presente procedura e dovrà essere depennato dalla rappresentazione catastale della casa.**

Per quanto attiene *all'intestazione catastale* si precisa che essa non è coerente con la proprietà attuale per omessa indicazione dell'immobile nelle dichiarazioni di successione di [REDACTED] e conseguente omessa voltura e mancata continuità delle trascrizioni.

**b) GARAGE :**

- Intestazione

1. [REDACTED] ) nato a LIVORNO (LI) il [REDACTED]

- identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI FABBRICATI):

Comune di LIVORNO					
foglio	52	Particella	147		
Categoria	C/6	Classe	4	Consist.	40 mq
				R.C.	€ 86,76
Sup. Catastale	47	Tot. Escl. Aree scoperte	-		

**ex** Foglio 52 Particella 89.

- variazioni risultanti in visura:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/07/2006 Pratica n. LI0068918 in atti dal 28/07/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15392.2/2006);



- Coerenza catastale:

- In merito alla *rappresentazione grafica* dell'unità immobiliare, si rileva che, oltre alla mancata rappresentazione della finestra, nella planimetria catastale il garage è rappresentato unitamente ad un locale accessorio uso ripostiglio posizionato sul retro rispetto alla porta di ingresso. Da sopralluogo eseguito in loco si rileva che il retro del garage è ricoperto di vegetazione, attraverso la quale non si individua il detto manufatto e che pertanto la planimetria catastale non risulterebbe coerente con lo stato di fatto.

Per quanto attiene *all'intestazione catastale* si precisa che essa non è coerente con la proprietà attuale per omessa indicazione dell'immobile nelle dichiarazioni di successione di [REDACTED] e conseguente omessa voltura e mancata continuità delle trascrizioni.

**c) CORTE ESCLUSIVA :**

- Intestazione

1. [REDACTED] nato a LIVORNO (LI) il [REDACTED]

- identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI TERRENI) :

**Comune di LIVORNO**

foglio 52 Particella 150

categoria: AREA RURALE

Sup. Catastale Mq 590

**deriva da** Foglio 52 Particella 63; foglio 52, particella 133.

- frazionamenti risultanti in visura:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 02/09/1985 (n. 12381);

- FRAZIONAMENTO del 12/03/1979 in atti dal 02/11/1983 (n. 30883);

- FRAZIONAMENTO del 07/07/1978 in atti dal 02/11/1983 (n. 29983);

- Coerenza catastale:

- L'inquadramento catastale attuale *non è coerente* con lo stato di fatto, in quanto si tratta di porzione che non ha più utilizzo a scopo rurale, ma è diretta pertinenza della casa e del garage. Si precisa infatti che all'abitazione di cui alla lettera a) ed al garage di cui alla lettera b) si accede proprio da questa porzione di terreno (collocata all'interno della recinzione della casa) che quindi dovrebbe essere censita al catasto dei fabbricati e non al catasto dei terreni, unitamente alla casa.

Per quanto attiene *all'intestazione catastale* si precisa che essa non è coerente con la proprietà attuale per omessa indicazione dell'immobile nelle dichiarazioni di successione di [REDACTED] e conseguente omessa voltura e mancata continuità delle trascrizioni.

- Si precisa inoltre che lo scrivente non ha effettuato la verifica strumentale della corretta posizione dei confini in loco rispetto alla mappa catastale, in quanto non oggetto di incarico.

**d) CORTE A COMUNE (PER LA QUOTA DI 1/2) :**

- Intestazione

1. [REDACTED] nato a LIVORNO (LI) il [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/2;

2. [REDACTED] nata a LIVORNO (LI) il [REDACTED]  
[REDACTED]: Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

3. \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni  
con \_\_\_\_\_

- identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI FABBRICATI):

Comune di LIVORNO					
foglio	52	Particella	149	sub	601
Categoria	F/1	Classe	-	Consist.	85 mq
R.C.		-			
Sup. Catastale		-		Tot. Escl. Aree scoperte	
				-	

- variazioni risultanti in visura:

- COSTITUZIONE del 15/09/2009 Pratica n. LI0122213 in atti dal  
15/09/2009 COSTITUZIONE (n. 1486.1/2009);

- Coerenza catastale:

- Lo stato dei luoghi risulta essere coerente con l'inquadramento catastale  
agli atti, salvo intestazione del bene per la quota pertinente alla parte  
esecutata per le ragioni già precedentemente esposte.

### **COSTI per AGGIORNAMENTO CATASTALE**

I costi per l'aggiornamento delle planimetrie inerenti la casa ed il garage e  
la traslazione al catasto dei fabbricati della particella 150 sono  
**complessivamente stimabili in € 2.500. Esclusi quelli per la  
regolarizzazione delle intestazioni, che dovranno essere preceduti  
dalla presentazione corretta delle successioni e delle relative  
trascrizioni.**



### **A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza urbanistica.**

Sotto il profilo progettuale ed urbanistico, in seguito agli accertamenti effettuati è risultato quanto segue.

- Sotto il profilo urbanistico l'area in cui si trovano i beni staggiati è così inquadrata:

- Per quanto alle particelle **145,147,148,150** esse ricadono nel Piano Strutturale vigente interni al perimetro del territorio rurale (art. 14 delle NN.TT.A.); Ambito aree tutelate (art. 18 delle NN.TT.A.); U.T.O.E. 19 "Aree tutelate dei Colli livornesi".

- Per quanto alla particella **145** ricade nel vigente Regolamento Urbanistico; Aree Normative: Fascia collinare (art. 32 delle NN.TT.A.), classificato come zona "F" secondo il D.M. 02/04/1968, n.1444; Esterno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018; Gruppo di Edifici: Gruppo 5 edifici recenti (art. 7 delle NN.TT.A.).

- Per quanto alla particella **147**- Aree Normative: Fascia collinare (art. 32 delle NN.TT.A.), classificato come zona "F" secondo il D.M. 02/04/1968, n.1444; Esterno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018. Gruppo di Edifici: L'immobile, non risulta presente nella cartografia degli edifici del Regolamento Urbanistico. Qualora si rinvenisse il titolo edilizio, l'immobile verrebbe catalogato nel gruppo di edifici n. 5 "edifici recenti" così come indicato nell'art. 7 delle NN.TT.A. del Regolamento Urbanistico.

- per quanto alle particelle **149 e 150**, ricadono: nel Regolamento Urbanistico vigente con la seguente destinazione: Aree Normative:Fascia collinare (art. 32

delle NN.TT.A.), classificati come zona "F" secondo il D.M. 02/04/1968, n.1444;

Esterni al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- Per quanto alle particelle **145, 147, 149, 150**, ricadono: nella Variante al Piano Strutturale adottata con la seguente destinazione: Interni al perimetro del territorio rurale (art. 10 della Disciplina di Piano); U.T.O.E. 7 "Aree periurbane e pedecollinari".

- Per quanto alla particella **145**, ricade: nel Piano Operativo adottato con la seguente destinazione: Aree agricole collinari (E5) (art. 159 delle NN.TT.A); Edifici o manufatti di alto valore storico testimoniale (E2) (art. 34 delle NN.TT.A); Edificato storico o storicizzato; Esterno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- Per quanto alla particella **147**, ricade: nel Piano Operativo adottato con la seguente destinazione: Aree agricole collinari (E5) (art. 159 delle NN.TT.A); Edifici o manufatti di alto valore storico testimoniale (E2) (art. 34 delle NN.TT.A); Edificato recente; Esterno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- per quanto alla particella **149**, ricade: nel Piano Operativo adottato con la seguente destinazione: Aree agricole collinari (E5)(art. 159 delle NN.TT.A); Esterni al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- Per quanto alla particella **150**, ricadono: nel Piano Operativo adottato con la seguente destinazione: Aree agricole collinari (E5) (art. 159 delle NN.TT.A); Minima parte in aree per sedi stradali (art. 92 delle NN.TT.A); Esterni al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

● Epoca di edificazione dell'immobile.

L'epoca esatta di edificazione della casa e del garage non sono note allo

scrivente. La documentazione catastale, cartacea, originale, presente presso gli uffici preposti risale alla metà degli anni 70. Tuttavia da indagine presso l'ufficio toponomastica risulta che il civico 13 sia già preesistente nel 1961, e che deriva dal preesistente civico 15 fin dal 1939. In considerazione del fatto che la casa è certamente antecedente il 1942, fuori dal centro abitato, si precisa che secondo le norme dell'epoca non era dovuto il titolo edificatorio.

In merito al garage, da quanto si è potuto accertare, risulta edificato prima del 1967 ed è pertanto privo del titolo edificatorio non previsto dalle norme dell'epoca.

- Autorizzazione di abitabilità

Per l'immobile **non** è stata reperita autorizzazione di abitabilità/agibilità, sia rilasciata dal Comune che per asseverazione.

- I titoli edilizi reperiti presso gli uffici preposti del Comune di Livorno sono i seguenti:

**1)** Relazione asseverata per modifiche interne ai sensi dell'ex art. 26 L. 47/85 **prot. 11919** del 1990, per la quale l'ufficio edilizia privata ha rilasciato attestazione di temporanea irreperibilità non essendo stato trovato negli archivi.

**2)** Relazione asseverata per modifiche interne ai sensi dell'ex art. 26 L.47/85, **prot. 32347** del 17.09.90, per modifiche alla distribuzione interna all'abitazione.

Da quanto è stato possibile accertare, nei vani ispezionati, le modifiche interne dichiarate in progetto risultano eseguite solo parzialmente con il cambio d'uso del bagno al piano primo in camera. Il resto dei vani è inaccessibile.

**3)** Progetto per ristrutturazione edilizia **prot. 30987** del 17.09.91 a seguito del

quale risulta rilasciata concessione edilizia n. 534 del 28.11.94. In merito a questo progetto si precisa che l'oggetto dell'intervento riguardava anche un locale uso magazzino, poi venduto dagli eredi [REDACTED] ad altro soggetto con atto trascritto in data 19.04.99 con nr. part.re 3664. Le opere che andavano ad interessare l'immobile in perizia erano prevalentemente inerenti a modifiche interne al piano terra e primo, che per quanto è stato possibile accertare in loco non risultano completate. La concessione edilizia sopra citata risulterebbe rilasciata ma il titolo non è presente nel fascicolo progettuale reperito all'archivio Comunale.

4) Risulta inoltre Istanza di **condono edilizio** L. 47/85, prot. **59941** del 27.09.86, depositata dal sig. [REDACTED]. **L'istanza è incompleta, priva di molti elaborati.** Da tale istanza si sono acquisite le seguenti informazioni. A titolo di oblazione è stato pagato un bollettino postale (del 26.06.86) per £ 703.000. La superficie oggetto di sanatoria è stata dichiarata per mq. 29,05. Il Comune di Livorno ha richiesto il pagamento degli oneri concessori al sig. [REDACTED] data 09.06.98 per £. 2.425,204, e l'integrazione degli elaborati mancanti, compreso i disegni ed i riferimenti catastali (assenti nella pratica) in data 02.07.98, senza che gli eredi del suddetto [REDACTED] dessero riscontro alle richieste degli uffici preposti. Dall'autocertificazione allegata all'istanza si riporta la dichiarazione di sig. [REDACTED] *“dichiaro di avere costruito un locale di mq. 29,05 per ricovero attrezzi e sgombero nel cortile della casa di mia proprietà posta in via delle Vallicelle 13, Livorno, nell'anno 1982.”*

Data la scarsa documentazione allegata all'istanza, rimasta poi inevasa, non è certo a quale immobile si riferisca. Tuttavia la descrizione, seppur vaga, e la

coincidente superficie del manufatto, sembra ricondurre il condono alla struttura, oggi in rovina, realizzata in aderenza all'autorimessa e per la quale l'aggiudicatario dell'immobile potrebbe eventualmente richiedere agli uffici preposti l'eventuale definizione dell'istanza (senza avvallo da parte del sottoscritto del buon fine dell'istanza stessa).

L'eventuale completamento dell'istanza comporta sia il pagamento degli oneri richiesti all'epoca ed aggiornati secondo le tariffe odierne, oltre alle spese tecniche di ultimazione dell'istanza ed accatastamento ed immissione in mappa del manufatto per un complessivo di spesa sommariamente stimabile in € **4.000**. In alternativa la stessa somma può essere considerata congrua per la demolizione dello stesso manufatto, pulizia dei luoghi ecc.

- Regolarità urbanistica:

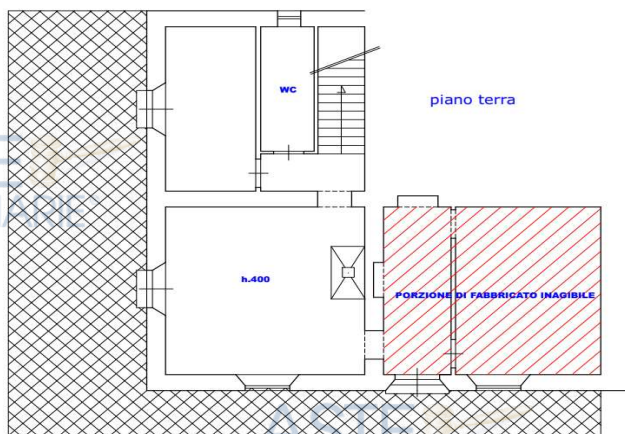
- Ai fini della regolarità urbanistica **della casa** ci si riferisce al prot. 32347/90 ed alla successiva pratica di ristrutturazione di cui alla c.e. 534/94, almeno per le opere che si possono ritenere eseguite, non avendo avuto completamente tutti i lavori previsti. Essendo trascorsi oltre tre anni dalla loro data di validità senza che le opere abbiano avuto completamente luogo, essi titoli perdono efficacia. Per la regolarizzazione ed allineamento complessivo dello stato di fatto con le pratiche edilizie non concluse o solo parzialmente realizzate, in assenza di una variante conclusiva o comunque di uno stato di finale, si ritiene opportuno il deposito di una cila tardiva (trattandosi fondamentalmente di opere interne, prive di rilevanza sismica), salvo ulteriore verifica con più approfondito sopralluogo, dopo la messa in sicurezza dell'edificio ed il libero accesso a tutti i vani oggi interdetti.



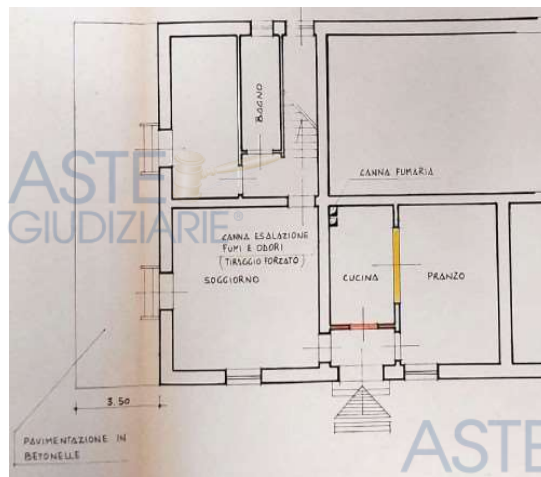
Il costo dell'eventuale cila tardiva, compreso della sanzione (1.000,00 €) e delle spese tecniche è stimabile in circa **2.500 €**.

Nello specifico, per quanto ispezionabile, si rilevano modifiche interne al piano terra nella zona ingresso ed al piano primo in prossimità delle scale, dove tra l'altro non è stato realizzato il bagno di progetto e salvo altro.

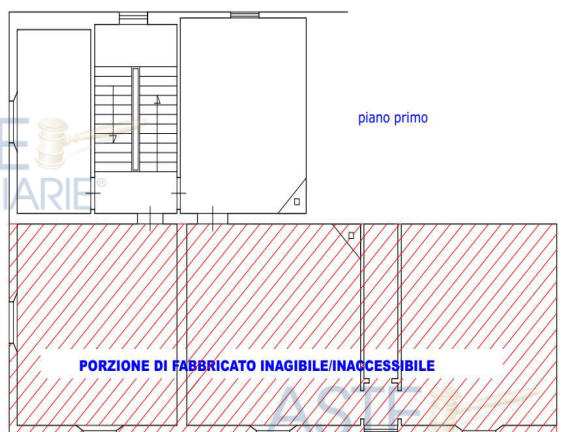
STATO RILEVATO (piano terra)



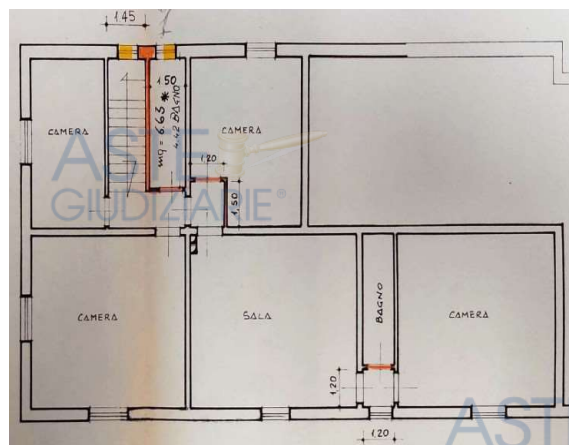
STATO LEGITTIMO



STATO RILEVATO (piano primo)



STATO LEGITTIMO



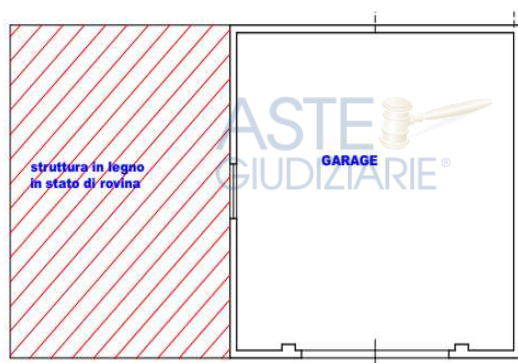
➤ Per quanto attiene all'epoca in cui sono state realizzate le opere, ci si riferisce alle date delle pratiche edilizie ovvero attorno alla prima metà degli anni 90.

- Ai fini della regolarità urbanistica del **garage**, ci si riferisce invece alla

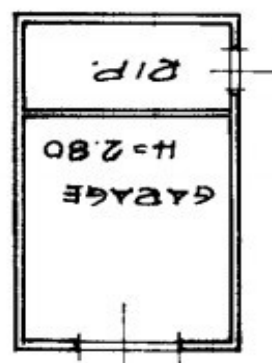
planimetria catastale in atti, trovandoci in assenza di qualsiasi titolo urbanistico. Dalla planimetria, l'immobile differisce per la presenza di una finestra e, per quanto accertabile, dallo stato dei luoghi appare mancante anche un locale uso ripostiglio rappresentato sul retro (sul posto si è accertata la sola esistenza di una piccola tettoia seminascosta nel verde). Le opere realizzate in difformità si **presumono** regolarizzabili con istanza di sanatoria, ovvero accertamento di conformità di cui all'art. 209 della LR 65/14 il cui costo complessivo si stima sommariamente in totali **€ 3.500**, compreso le spese tecniche, senza avallo, da parte del sottoscritto valutatore, di certa sanabilità od eventuale rimessa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'aggiudicatario in funzione anche alle normative vigenti al momento del trasferimento del bene.

Il tutto meglio evidenziato nelle seguenti PLANIMETRIE COMPARATIVE tra lo STATO LEGITTIMO e lo STATO RILEVATO qui riportate per migliore comprensione (le planimetrie sono solo indicative, fuori scala):

STATO RILEVATO (piano terra)



STATO LEGITTIMO



Per quanto attiene all'epoca in cui sono stati realizzate le opere in difformità si specifica che la struttura in legno costruita in adiacenza al garage



potrebbe risalire ai primi anni ottanta, la costruzione della finestra del garage è di vecchissima data, per quanto al ripostiglio sul retro del garage, rappresentato catastalmente ma assente in loco non è dato di avere informazioni.

- Vincoli gravanti sull'area:

- Aree tutelate – Dlgs 42/04 art 142:

“comma 1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

*c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;”*



#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Dalle ricerche effettuate è emerso quanto segue:

- Da atto NOTAIO MAURIZIO BALDACCHINO del 5 LUGLIO 1995 repertorio N.27981 si riporta quanto segue:

*"E' STATO DATO IL PERMESSO DI POTER ACCEDERE ALLA SIG.RA [REDACTED] SULLA PARTICELLA 149 AL SOLO ED UNICO SCOPO DI POTER ISPEZIONARE O FAR ISPEZIONARE I CONTATORI DELL'ACQUA IN DETTA RESEDE ALLOGGIATI. TALE PERMESSO OGGI NON E' PIU' ESERCITATO POICHE' I SIGNORI E [REDACTED] SUBENTRATI NELLA PROPRIETA' DEGLI EREDI DI [REDACTED] HANNO PROVVEDUTO A INSTALLARE UN PROPRIO CONTATORE ALL'INTERNO DELLA LORO PROPRIETA'".*

- La strada poderale di accesso all'abitazione è gravata da servitù di passo ai terreni limitrofi come risultante dai titoli trascritti in data 02.12.81, nr part.re 7705 ed in data 31.12.12 nr. di part.re 12368 (vendita della particella 143).

- Sentenza del Tribunale di Livorno, del 05.09.09 per reimmissione nel possesso del passaggio esercitato su strada sterrata a favore di [REDACTED] (si presume che la particella interessata sia la n. 150).

- Si precisa inoltre che la particella 149 è di passaggio per l'accesso ad una cantina al piano seminterrato identificata al sub. 5 non oggetto della presente procedura.

#### **A.5. Stato di possesso**

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risultava libero, in stato di abbandono. La proprietà esecutata nella persona della sig.ra [REDACTED] risulta, all'anagrafe, qui residente con altri due soggetti sconosciuti alla procedura (come da certificato del 03.09.24), ma di fatto la casa è inabitabile a seguito del crollo parziale del tetto e già nella **disponibilità del custode**. Alla verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione l'esito è stato negativo.

---

## A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

---

L'edificio è costituito da tre abitazioni oltre ai rispettivi accessori, con accesso indipendente e che non risultano costituite in condominio.

---

## A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

---

La proprietà dell'immobile risulta essere a favore di un soggetto privato e pertanto il trasferimento del bene è soggetto ad imposta di registro. Inoltre esso trasferimento non risulta escluso dalle agevolazioni prima casa. Non si rilevano i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

---

## A.8. Pendenze giudiziarie

---

Dalle ricerche effettuate non sono emerse pendenze giudiziarie trascritte sulla proprietà quali domande giudiziali o sequestro conservativo.

---

## A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

---

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, di **Livorno** si sono reperite le seguenti formalità (la ricerca è stata effettuata fino al primo atto di acquisto antecedente il ventennio, come da indicazioni del "vademecum stimatore di questo Tribunale).

**1.** Al sig. [REDACTED] i beni provengono da atto trascritto in data 26/03/1979, Registro Particolare 1856, Atto Notaio Miccoli Repertorio 4943/621 del **12/03/1979**, dove il sig. [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) acquista dalla soc. Fondiaria Valleverde srl, la metà **indivisa** di Villa San Michele, ed in

comproprietà con [REDACTED] in comunione legale dei beni, che acquistano l'altra metà sempre **indivisa**. Sono oggetto di acquisto, oltre la villa, un locale uso autorimessa, ripostiglio in piano terra, forno con pollaio, porzione di corte urbana, appezzamento di terreno agricolo e quant'altro indicato nell'atto, dove fra l'altro la strada di accesso è indicata come "poderale".

**2.** Successivamente, con atto trascritto il 02/12/1981, Registro Particolare 7705 dal Notaio MARIO MICCOLI, Repertorio 9076/2779 del 27/11/1981, i suddetti sigg. [REDACTED] procedono alla **divisione** delle proprietà. A questo atto segue rettifica trascritta il 07/02/1990, Registro Particolare 1119. Al sig. [REDACTED] vengono assegnate porzioni di edificio di Villa S. Michele ovvero 4 vani al piano terra (3 nella parte anteriore ed uno nella parte posteriore), quattro vani e servizio al primo piano anteriore dell'edificio principale, l'intero primo piano dell'edificio limitrofo, con scala esterna di accesso e sottoscala nella corte che rimane a comune, il garage, il ripostiglio e la corte ad ovest dell'edificio, appezzamenti di terreno per mq. 9.470. Restano invece a comune il forno a cui si accederà dalla proprietà [REDACTED] la cantina al piano interrato e la corte di cui alla particella 149 (come ancora oggi catastalmente identificata). A favore dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] è costituita *servitù di passo*. Con atti successivi gli eredi di [REDACTED] cedono la quota parte di proprietà sul forno, il locale uso magazzino al piano terra e la particella 143, oltre ai beni nell'edificio limitrofo.

**3.** In data 15/10/1996 con nr. registro Particolare 7145 (**Repertorio 660/96** del 09/10/1996) è stata trascritta **accettazione** di eredità con beneficio di inventario espressa da [REDACTED] in nome e per conto delle sig.re [REDACTED], all'epoca minorenni giusta autorizzazione del Giudice Tutelare a

seguito della morte del sig. [REDACTED] avvenuta il 04.10.96.

**4. TRASCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 6239, Registro**

Generale 8681. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1946/2024 del 08/05/2024. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della parte procedente.

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

- Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per la quota di 1/3

Per il diritto di PROPRIETA'

- Relativamente all'unità negoziale n. 2  
Per la quota di 1/6

Per il diritto di PROPRIETA'

**5. TRASCRIZIONE del 30/07/2024 - Registro Particolare 9712 Registro**

Generale 13528, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2100 del 02/05/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della parte procedente.

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

- Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per la quota di 1/3

Per il diritto di PROPRIETA'

- Relativamente all'unità negoziale n. 2  
Per la quota di 1/6

Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

- Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per la quota di 1/3

Per il diritto di PROPRIETA'

- Relativamente all'unità negoziale n. 2  
Per la quota di 1/6

Per il diritto di PROPRIETA'

**B) DESCRIZIONE GENERALE**



## B.1. Descrizione del bene

Il lotto oggetto di stima è composto da varie porzioni immobiliari che per migliore comprensione vengono qui descritte puntualmente.

➤ **La casa** è costituita da porzione di fabbricato uso residenziale, denominato villa San Michele. Essa si sviluppa su due piani (terreno e primo), ed è costituita da otto vani ed accessori. Lo stato di manutenzione complessivo è pessimo, l'immobile è in stato di abbandono ed è necessario intervenire con opere di ristrutturazione anche rilevanti. Al piano terra si trova il soggiorno con camino, il bagno in sottoscala, anch'esso in pessimo stato d'uso, oltre un vano uso ingresso ed altre due stanze. Tramite scala interna si accede al primo piano (ed ultimo) dove si trovano 5 vani (di cui almeno due con camino) ed accessori. Questa porzione di casa è in gran parte inagibile a causa del parziale crollo del tetto avvenuto nel 2018 (verbale di sopralluogo VV.FF. 13.04.18) e non ancora ripristinato. Da quanto è stato possibile accertare, risultano montate alcune lastre in lamiera, al di sopra della copertura, per ridurre le infiltrazioni d'acqua. Sul prospetto principale sono ancora montate le impalcature. All'interno, i controsoffitti sono danneggiati o lesionati, i pavimenti sono coperti da uno strato di polvere e calcinacci e presumibilmente sono stati danneggiati, gli infissi sono in legno di vecchia realizzazione ed in pessimo stato d'uso, le pareti, anche sul lato esterno, presentano lesioni diffuse.

➤ **La corte esclusiva** è recintata e provvista di cancello. La recinzione è in muratura e presenta alcuni cedimenti e lesioni. A seguito dello stato di abbandono complessivo dell'edificio, anche la corte è andata in degrado ed è stata oggetto di deposito di materiali di scarto e rifiuti di ogni genere (scarti di lavorazione edilizia, mobili ed altro), di origine sconosciuta. Essa corte si

sviluppa su mq. 590 (sup. catastale) ed all'interno della stessa si trovano anche pini, altri alberi di alto fusto, siepi ecc.

- Il **garage** è interamente ricompreso all'interno della corte di cui sopra. Anch'esso è in stato d'uso scadente. Trattasi di un piccolo corpo di fabbrica indipendente, realizzato in muratura, con tetto tipo "a capanna" in tegoli e coppi in laterizio, la pavimentazione interna è in piastrelle in colore chiaro apparentemente in stato d'uso accettabile. Le pareti interne sono rivestite in piastrelle di colore bianco per un'altezza di circa 2,10 m. Sul lato sinistro (guardando l'ingresso) del garage, e quindi al di sopra della corte esclusiva di cui alla p.lla 150, è stato realizzato un manufatto in legno, oggi semi diroccato e puntellato, all'interno del quale sono presenti rifiuti e materiale di vario genere qui abbandonato e del quale lo scrivente non ha cognizione della sua tipologia.
- La **corte a comune** con la proprietà confinante (particella 149) è mantenuta a prato. Essa è recintata con struttura metallica fino al fabbricato prospiciente e più specificatamente al limitare del suo marciapiede esterno. La corte è divisibile ma gravata da servitù di fatto, non trascritta per l'accesso alla cantina di cui al sub. 5 non oggetto della presente procedura.

- Non si ha conoscenza dell'attuale efficienza degli impianti incluso quello fognario di cui non si conosce la tipologia e luogo di scarico.
- Dell'immobile non è nota la classe energetica.

*In considerazione dell'odierno stato dei luoghi, e del fatto che la proprietà si riferiva tutta ad un'unica proprietà, oltre all'uso dell'area da parte di soggetti terzi, non si può escludere la formazione di servitù di passaggio per impianti ecc, tra i beni di cui al lotto 1 ed al lotto 2 (ved. ad esempio contatore acqua*



nella corte di cui al mappale 150), salvo altri.

- Esso appartamento si sviluppa su una **superficie lorda** così determinata:

Comune: LIVORNO (LI)

Dati catastali: Fg. 52, num. 145, sub. 1, num. 147, num. 150, num. 149, sub. 601

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità piano primo	180,00	100%	180,00
Unità piano terra	107,00	100%	107,00
Box auto non collegati ai vani principali	37,00	50%	18,50
Giardini esclusivi di appartamenti (sup. catastale)	590,00	10%	59,00
corte a comune per 1/2 (sup catastale)	85,00	5%	4,25
Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup>			368,75

- la superficie lorda interna della casa risulta circa mq. 258, la superficie netta calpestabile risulta circa mq. 245 e la superficie utile del garage è di mq. 34. Ai fini della stima, che comunque viene espressa a corpo, si assume la superficie lorda di cui alla sovrastante tabella esplicativa.

**Le superfici sopra riportate, inerenti la casa, devono essere considerate orientative stante lo stato di parziale inaccessibilità della stessa.**

*Lo scrivente precisa che non è stata fatta analisi del materiale di risulta presente nell'area e che non ne è stato possibile accertarne la natura esatta.*

## B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato in cui si trova il bene in stima è stato costruito in epoca remota, antecedentemente il 1940. Si sviluppa su due piani fuori terra ed è realizzato con struttura portante in muratura e pietrame. Esso è suddiviso in abitazioni in

numero di tre con accesso indipendente tra loro. L'area è circondata da superficie a verde. Sotto il profilo architettonico il fabbricato presenta prospetti semplici e lineari, tipici delle case dell'epoca con finestre provviste di persiane.

Lo stato manutentivo del fabbricato è generalmente scadente ma appare evidente la diversa manutenzione delle facciate effettuata in corrispondenza delle diverse proprietà.

➤ Il Garage è anch'esso realizzato con struttura in muratura, con tetto a capanna. Costituisce corpo a se stante ed è collocato all'interno del resede esclusivo ed all'interno della proprietà recintata.

### **B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione**

La zona ove insiste l'immobile oggetto di stima è collocata nei colli periferici alla città, in zona di campagna, denominata "Limoncino". Essa zona è prevalentemente destinata ad uso agricolo professionale ed amatoriale. Le abitazioni in zona sono generalmente costituite da piccoli corpi di fabbrica, sparsi, di uno o due piani fuori terra circondati da aree a verde. L'area si trova a circa 9 km dal centro cittadino ed è poco sviluppata sotto il profilo urbanistico stante proprio la sua allocazione e la destinazione urbanistica. Nello specifico l'abitazione si trova in un contesto dove, oltre al fabbricato citato si trova, in sua prossimità, anche un altro corpo di fabbrica, sempre ad uso abitativo. Pertanto l'immobile pur essendo in contesto di campagna non è isolato.

Sotto l'aspetto commerciale l'area è interessante per gli amatori di questa tipologia immobiliare.

### **C) STIMA DEL BENE.**

---

## C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

---

Gli immobili oggetto di stima, che sono stati inseriti nel lotto 1, comprensivo dell'appartamento, garage, corte esclusiva e corte a comune, sono collegati e comunicanti tra loro e tutti da adibire ad uso residenziale.

Per agevolare la vendita dei beni, in osservanza delle linee guida del Tribunale, i terreni e l'abitazione sono stati inseriti in lotti separati.

---

## C.2. Scelta del procedimento di stima

---

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una ricerca di mercato di tipo comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei suddetti beni. La ricerca è stata effettuata, nell'ordine, presso le seguenti banche dati:

- Ricerca atti di compravendita recenti tramite Agenzia delle Entrate;
- Sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it);
- Annunci di vendita di beni simili a quelli oggetto di stima dal sito [immobiliare.it](http://immobiliare.it) ed altri siti analoghi;

La ricerca è stata ampia ed eseguita verso tutte le sopra citate fonti, in quanto i dati di mercato su beni simili oggetto di recente compravendita hanno fornito pochissimi risultati utili. Pertanto è stato necessario andare a ricercare i dati comparativi anche da alcuni annunci di vendita di recente pubblicazione. La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per MCA (**Market Comparison Approach**) anche con beni in offerta di

vendita (detta anche Asking price). La norma UNI 11612:2015, al paragrafo 4.1

Metodo del confronto di mercato, riporta il seguente testo:

*“Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o attendibili transazioni (veri atti di compravendita n.d.r.)... [...] ... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);...[...].”*

Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri valutandone la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), ecc. Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Nell'assunzione dei dati qui sopra specificati, si tiene conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali.

### C.3. Determinazione del valore di mercato

**Definizione di valore di mercato.**

**“Come valore di mercato si intende *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed 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 alcune costrizione”.***

**fonte: International Valuation Standard**

A seguito delle ricerche di mercato effettuate, si sono individuati i seguenti beni comparabili:

DESCRIZIONE COMPARABILI	
<b>COMPARABLE 1:</b>	(OFFERTA DI VENDITA) Valle Benedetta, in piccola borgata circostante la chiesa, con accesso da ampia corte a comune, vendesi appartamento indipendente di 110 mq. Da restaurare. Piano rialzato: ampio ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, 2 ripostigli. Piano seminterrato (50 mq): cantina, locale di sgombero e locale tecnico. Piccolo resede esclusivo. Classe Energetica: G - RICHIESTA € 158.000. sup. comm.le mq 129
<b>COMPARABLE 2:</b>	(OFFERTA DI VENDITA) VALLE BENEDETTA porzione di CASOLARE con TERRAZZA: A pochi passi dalla Valle Benedetta, immerso nel verde e nella tranquillità, porzione di casolare, libero su tre lati e disposto su due piani (entrambi abitabili); l'immobile viene venduto allo stato grezzo (interno) con tetto e facciate completamente NUOVI dunque attualmente internamente si presenta ancora con ogni possibilità di suddivisione degli spazi. L'immobile dispone al piano superiore di una TERRAZZA abitabile con splendida vista sul verde e sul mare; vi è inoltre la possibilità di parcheggiare le auto fronte immobile. RICHIESTA 149.000 € - SUP. COMM.LE 150 mq
<b>COMPARABLE 3:</b>	(OFFERTA DI VENDITA) Disposta su due livelli. Al piano terra troviamo l'ingresso, camera da letto matrimoniale, bagno con finestra, cucina con tinello, altre due camere da letto, matrimoniali, una camera singola e il secondo bagno. Internamente l'immobile si presenta allo stato originale. Al piano seminterrato, che ha la stessa superficie del piano terra, si trova un'ampia cantina. Completano la proprietà un giardino privato di circa 500 mq, un pollaio ed un'autorimessa di circa 20 mq- RICHIESTA 480.000 € - SUP. COMM.LE 250 mq
<b>COMPARABLE 4:</b>	appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo (catastalmente piano terra), al quale si accede tramite resede esclusivo, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina dalla quale si accede a terrazzo coperto, tre camere e bagno, oltre al detto resede esclusivo della superficie di circa metri quadrati 4.500 (quattromilacinquecento), quest'ultimo in parte esteso oltre la via della Valle Benedetta. - locale ad uso ripostiglio posto al piano terra, composto da un unico vano della consistenza catastale di 29 (ventinove) metri quadrati. COMPRAVENDITA DEL 30.10.23 - SUP. COMM.LE 454 MQ - PREZZO € 220.000

➤ La comparazione dei beni suddetti, in rapporto allo stato d'uso, alle superfici commerciali, ecc è risultata coerente con il limite della divergenza entro il 5%, ad eccezione del comparabile 4, che quindi non è stato utilizzato nel calcolo. La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo.

➤ Dato che l'asking price si basa sulle richieste e non sulle compravendite effettive, e pertanto su un valore che non sarà quello finale essendo oggetto di



trattativa, si determina una riduzione (nel nostro caso stimata al 10%) per la determinazione del valore ammissibile di vendita finale.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate e di cui si allega fascicolo di calcolo ed elenco dettagliato dei comparabili, si determina il **più probabile valore di mercato del lotto come segue:** (sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro).

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 613,49
Valore catastale:	€ 154.419,30	
Valore stimato:	€ 226.224,44 = € 613,49 x m <sup>2</sup> 368,75	
	Divergenza percentuale assoluta 4,86%	
	(€ 230.734,00 - € 220.035,00) / € 220.035,00	
Valore stimato arrotondato:	€ 226.000,00	
<b>VALORE STIMATO € 226.000,00</b>		
<i>(euro duecentoventiseimila/00)</i>		

*Il valore sopra indicato risulta essere decisamente inferiore alla forbice dei valori espressi dalle quotazioni OMI (Zona OMI D11) da 1.400 € a 1.650 €.*

Tale risultato è comunque coerente con lo stato dei luoghi, tenuto conto dello stato di abbandono e di rovina dell'immobile e delle importanti opere di ristrutturazione che l'edificio richiede.

I predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.

**A quanto sopra stimato devono essere detratte:**

- le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale, già

speditamente stimate in € 12.500,00 complessive (vedi A.3 e A.2);

**Quindi il valore di stima è determinato in:**

valore stimato	€ 226.000,00
detrazione per regolarità urbanistica ecc.	-€ 10.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 216.000,00</b>
Aggiornamento catasto	-€ 2.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 213.500,00</b>
<b>Valore di stima arrotondato 214.000,00 €</b>	
(diconsi duecentoquattordicimila euro)	

#### **C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.**

Il prezzo base d'asta giudiziaria non è determinabile in anticipo, e costituisce un risultato completamente diverso dal valore immobiliare come sopra argomentato. Questo in quanto esso non è soggetto ad una libera trattativa tra venditore ed acquirente, ma scaturisce da una "contesa" dove le parti offerenti giudicano il prezzo sulla base delle proprie esigenze, disponibilità, ecc. sfuggendo alle "regole di mercato"

Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si è operato in conformità alle direttive di cui al sito del Tribunale di Livorno attingendo alla banca Dati degli Immobili Aggiudicati. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI", con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Livorno, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalla quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta. Al fine di determinare il prezzo da proporre quale base d'asta e di cui segue migliore specifica, il



sottoscritto valutatore, in ottemperanza alle dette linee guida ha svolto le seguenti operazioni:

- confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, presso la banca dati immobiliari da aggiudicazioni del portale [procedure.it](http://procedure.it), con esito negativo;

- verifica dei dati statistici dei beni aggiudicati, sia massivi che filtrati per sottocampioni, nel portale di cui al punto precedente, con esito negativo.

- Rilevato quanto sopra il sottoscritto esperto procede alla determinazione del prezzo base d'asta come segue.

- **Determinazione del prezzo base d'asta.**

- Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si deve prendere in considerazione tutti i vari fattori, prevalentemente negativi, a cui agli aggiudicatari andranno incontro, come ad esempio:

- l'assenza di garanzia da vizi, le modalità ed i tempi di pagamento dettati dalla procedura a mezzo asta, difformità urbanistiche ed i rischi correlati ad esse, maggiori problematiche per l'acquisizione dei finanziamenti, che si può trasformare in maggiori costi per interessi, le incombenze per la presa di possesso, il rischio legato alla possibile mancata certificazione degli impianti o carenze della funzionalità degli stessi (*incluso l'impianto fognario di cui non se ne conosce tipologia e punto di scarico*), l'eventuale indisponibilità a brevissimo termine, e quanto altro comporta detta procedura. Ulteriori condizioni che comportano la riduzione del prezzo possono essere individuate nell'intervallo di tempo tra la data della valutazione e l'effettiva vendita, intesa in tutti i suoi passaggi, e l'invecchiamento, e possibile maggiore necessità di manutenzione

del bene, dalla redazione della stima alla sua vendita.

- Al fine di addivenire ad un prezzo base d'asta si applicano delle percentuali riduttive dal più probabile valore di mercato, che hanno lo scopo di tenere in considerazione di tutte le casualità negative indicate.

- Tenuto conto delle condizioni sopra indicate, specificatamente rapportate ai beni di cui trattasi, si ritiene corretto determinare il prezzo base d'asta come segue.

- Il prezzo base d'asta è stato determinato in base a criteri analitici/finanziari in parte desunti dalle pubblicazioni e dagli studi specializzati, ed in parte desunti analiticamente per il caso specifico secondo la seguente tabella riassuntiva.

analisi dei differenziali tra valore di mercato e vendita forzata				
valore di stima	€ 214.000,00			
		% annua	€	mesi
variazione dei prezzi di mercato	(1)	-0,30%	-€ 1.284,00	24
mancata manutenzione ordinaria	(2)	-0,25%	-€ 1.070,00	24
mancato reddito o reddito prodotto (anche se occupato senza titolo)	(3)	-3,00%	-€ 6.420,00	12
rischi assunti dall'aggiudicatario	(4)	-9,00%	-€ 19.260,00	
		-12,55%		
<b>ribasso d'asta. Percentuale assoluta</b>		<b>-13,10%</b>		

- Dove:

- la variazione dei prezzi di mercato è stimata in funzione della tendenza del mercato stesso per il periodo dalla redazione della stima alla messa in possesso del bene;

- la mancata manutenzione ordinaria per il periodo di durata della procedura fino all'immissione in possesso all'aggiudicatario è stimata in mesi 24.

- Mancato reddito o reddito prodotto. Si ipotizza un mancato introito durante il periodo che intercorre tra l'aggiudicazione e l'immissione in possesso del

bene a favore dell'aggiudicatario stimata in 12 mesi

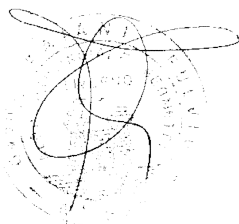
- **Rischi dell'aggiudicatario.** Tiene conto della maggior parte dei rischi generali che l'aggiudicatario corre nell'acquisto del bene con la procedura della vendita forzata. Ovvero rischi sulla conformità impiantistica, anche in presenza di certificazioni per eventuali o possibili manomissioni successive al rilascio dei detti certificati; sull'effettivo funzionamento di tutte le componenti impiantistiche; sulla conformità urbanistica; sulla mancata garanzia dei vizi postumi (vizi occulti), e quanto altro indicato in premessa.

- **Pertanto il ribasso d'asta è determinato in:**

Percentuale di ribasso	13,10%
valore di stima detratto dalle spese	€ 214.000,00
detrazione base d'asta	13,10% <b>-€ 28.034,00</b>
<b>Valore base d'asta</b>	<b>€ 185.966,00</b>
<b>Valore arrotondato ad € 186.000,00 (centottantaseimila euro)</b>	

## CONCLUSIONI

Le operazioni peritali svolte e sopra meglio descritte hanno portato, in conclusione, alla determinazione del più probabile valore di mercato, al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale corrispondente ad € 214.000,00, ed ad un prezzo base d'asta pari ad € 186.000,00. Si segnala la mancata continuità nelle trascrizioni.



## RELAZIONE TECNICA -

**- LOTTO 2 – TERRENI IN LOC. LIMONCINO, VIA DELLE  
VALLICELLE -**

### **A) ANALISI PRELIMINARE.**

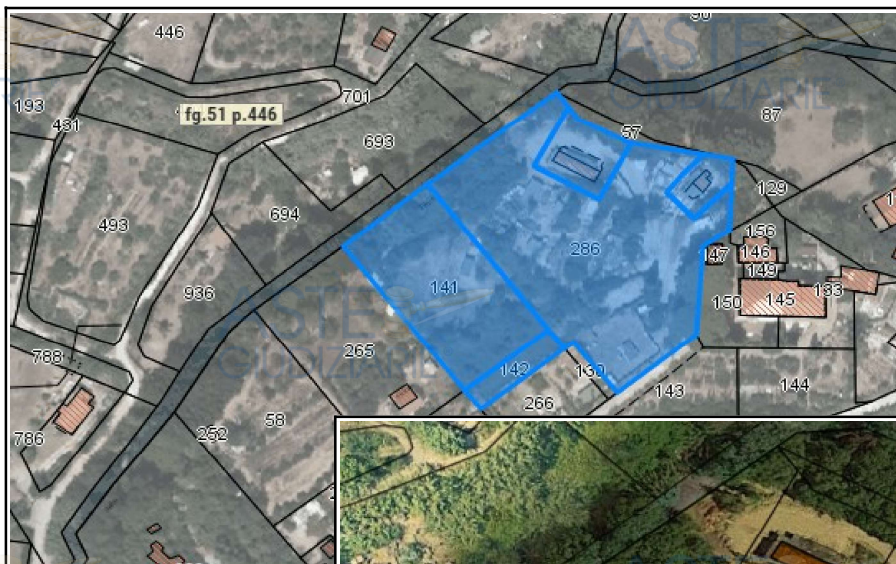
#### **A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi**

E' oggetto della presente relazione tecnica estimativa un lotto composto da terreni uso agricolo, non edificabili, posti in adiacenza dell'edificio denominato "Villa San Michele" (di cui al lotto 1). Si tratta in particolare di n. 3 particelle censite al catasto terreni, e di n. 2 particelle censite al catasto urbano, tutte contigue tra loro con accesso da via delle Vallicelle tramite la particella 286, per complessivi mq 7950.

Le due particelle censite all'urbano riguardano due manufatti in legno, accatastati d'ufficio al catasto dei fabbricati ed inerenti una baracca ed una stalla. L'area è prevalentemente in uso a soggetti terzi che sono risultati essere privi di idoneo titolo ad occuparle ed è inoltre già attenzionata dall'ufficio sorveglianza edilizia per vari abusi edilizi qui realizzati. La proprietà, così come descritta confina con villa San Michele, fosso delle troie e via delle Vallicelle e proviene alla parte esecutata per successione del sig. [REDACTED] (deceduto nel 96), al quale pervenne con maggiore consistenza da atto di divisione Notaio Miccoli rep. 9076 del 1981.

- Individuazione con ortofoto:





## A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

L'unità immobiliare è censita al catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi:

### a) MANUFATTO USO BARACCA IN LEGNO :



Intestazione catastale:



- identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI FABBRICATI):



**Comune di LIVORNO**

foglio 52 Particella 284 sub 601

Categoria F/4 "fabbr.to in corso di definizione"

- variazioni risultanti in visura:

- COSTITUZIONE del 15/06/2017, Pratica n. LI0034719 in atti dal 15/06/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO LI0034717 del 15/06/2017 (n. 34717.1/2017) (manufatto accatastato d'ufficio).
- COSTITUZIONE del 16/06/2017. Pratica n. LI0034852 in atti dal 19/06/2017 COSTITUZIONE (n. 353.1/2017).

- Coerenza catastale:

- Si tratta di una baracca in legno accatastata d'ufficio in data 15.06.17 e pertanto **priva di planimetria** ma rappresentata solamente in elaborato planimetrico ed in mappa. La rappresentazione presente in atti non appare essere la medesima attualmente in opera. Infatti, come da comunicazione di avvio del procedimento di repressione dell'abuso edilizio datato 12.08.21 redatto dal Comune di Livorno, la precedente struttura (quella accatastata nel 2017) è andata distrutta a seguito di incendio del 05.06.19 e successivamente ricostruita da soggetto terzo. Allo scrivente appare che la nuova struttura sia con molta probabilità di forma e di dimensione diversa dalla precedente, ovvero da quella risultante in mappa, e di cui è impossibile verificarne l'esatta posizione, se non con rilievo strumentale. Pertanto lo stato di fatto e quello catastale, per quanto sia possibile accertare, non risultano essere coerenti tra loro.

Per quanto attiene *all'intestazione catastale* si precisa che essa non è coerente con la proprietà attuale per omessa indicazione dell'immobile nelle dichiarazioni di successione di [REDACTED] e conseguente omessa voltura e mancata continuità delle trascrizioni.

**b) MANUFATTO USO STALLA (IN LEGNO) :**



**Intestazione catastale:**



• identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI FABBRICATI):

Comune di LIVORNO			
foglio	52	Particella	285 sub 601
Categoria	F/4	"fabb.to in corso di definizione"	

• variazioni risultanti in visura:

- COSTITUZIONE del 15/06/2017, Pratica n. LI0034719  
in atti dal 15/06/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE  
CON PROTOCOLLO LI0034717 DEL 15/06/2017 (n.  
34717.1/2017) (manufatto accatastato d'ufficio).
- COSTITUZIONE del 16/06/2017. Pratica n. LI0034853  
in atti dal 19/06/2017 COSTITUZIONE (n. 354.1/2017).

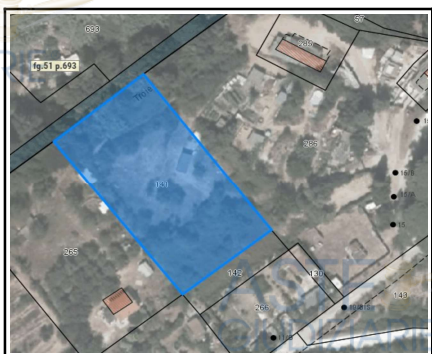
• Coerenza catastale:

- Si tratta di un manufatto in legno accatastato d'ufficio in data 15.06.17 e pertanto **privo di planimetria** ma rappresentato solamente in elaborato

planimetrico ed in mappa. E' pertanto impossibile poter stabilire coerenza planimetrica tra lo stato di fatto e quello catastale.

Per quanto attiene *all'intestazione catastale* si precisa che essa non è coerente con la proprietà attuale per omessa indicazione dell'immobile nelle dichiarazioni di successione di [REDACTED] e conseguente omessa voltura e mancata continuità delle trascrizioni.

**c) TERRENI (seminativo arborato mq. 2120):**



**Intestazione catastale:**



• identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI TERRENI):

Comune di LIVORNO				
foglio	52	Particella	141 – seminativo arborato -	
R.D. € 4,93	R.A. € 3,83	Classe 3	mq	2.120

• variazioni risultanti in visura:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 02/09/1985 (n. 12381).

**d) TERRENI (seminativo mq. 250):**



**Intestazione catastale:**



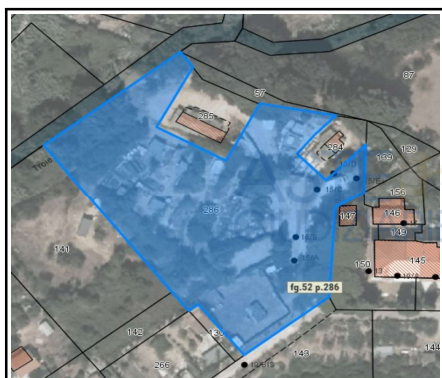
identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI TERRENI):

Comune di LIVORNO					
foglio	52	Particella	142 – seminativo -		
R.D. € 0,19	R.A. € 0,22	Classe 4	mq	250	

• variazioni risultanti in visura:

- FRAZIONAMENTO del 12/03/1979 in atti dal 02/11/1983 (n. 30883).
- FRAZIONAMENTO in atti dal 02/09/1985 (n. 12381).

e) TERRENI (seminativo arborato mq. 4800):



**Intestazione catastale:**



identificativi DELL'IMMOBILE (CATASTO DEI TERRENI):

Comune di LIVORNO					
foglio	52	Particella	286 – seminativo arborato -		
R.D. € 3,72	R.A. € 3,22	Classe 4	mq	4.800	

• variazioni risultanti in visura:

- FRAZIONAMENTO del 12/03/1979 in atti dal 02/11/1983 (n. 30883).
- FRAZIONAMENTO in atti dal 02/09/1985 (n. 12381).

**Coerenza catastale delle particelle 141/142/286:**

- In primo luogo, lo scrivente fa presente che le preselle sono state internamente suddivise “a piacimento” in quanto in uso da più soggetti

diversi fra loro. In tutta l'area sono stati disposti numerosi baraccamenti di vario tipo e materiale, oltre a varie roulotte ed un'ulteriore piccola stalla non risultanti nelle mappe catastali. Dato lo stato dei luoghi, in parte anche poco praticabili, oltre alla frammentazione e diffusione dei singoli baraccamenti, è molto difficile poter stabilire in loco l'esatta posizione degli stessi. Per quanto attiene la posizione dei confini si evidenzia che la rete collocata sul confine tra la particella 142 (oggetto di perizia) e le particelle 266 e 130 (di altrui proprietà), potrebbe non essere correttamente posizionata in danno della presella pignorata. Infatti controllando la geolocalizzazione in loco, e quella satellitare dal PIT, salvo errore, il confine reale sembrerebbe in realtà avanzato (verso le particelle 266 e 130) rispetto alla posizione attuale della recinzione. Si specifica che tali verifiche sono eventualmente espletabili solo in via strumentale.

- Dai rilievi effettuati lo stato di fatto non quindi risulta essere coerente con la rappresentazione catastale.

Per quanto attiene *all'intestazione catastale* si precisa che essa non è coerente con la proprietà attuale per omessa indicazione dell'immobile nelle dichiarazioni di successione di [REDACTED] e conseguente omessa voltura e mancata continuità delle trascrizioni.

Si precisa inoltre che lo scrivente non ha effettuato la verifica strumentale della corretta posizione dei confini in loco rispetto alla mappa catastale, in quanto non oggetto di incarico.

#### **COSTI per AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Nell'ipotesi che i manufatti, compresi quelli già accatastrati d'Ufficio



vengano rimossi in quanto privi di legittimità urbanistica, occorre verificare i corretti confinamenti delle particelle, ed aggiornare le relative mappe, depennando i manufatti già censiti. Tale attività è complessivamente stimabile in via spedita in € **3.800,00**. Esclusi i costi per la regolarizzazione delle intestazioni, che dovranno essere preceduti dalla presentazione corretta delle successioni e delle relative trascrizioni.

### **A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza urbanistica.**

Sotto il profilo progettuale ed urbanistico, in seguito agli accertamenti effettuati è risultato quanto segue.

- Sotto il profilo urbanistico l'area in cui si trovano i beni staggiati è così inquadrata:

– Per quanto alle particelle **284,285,286** ricadono nel piano strutturale vigente con la seguente destinazione: Interni al perimetro del territorio rurale (art. 14 delle NN.TT.A.); – Ambito aree tutelate (art. 18 delle NN.TT.A.); – U.T.O.E. 19 “Aree tutelate dei Colli livornesi”.

- per quanto alle particelle **141 e 142**, ricadono nel Piano Strutturale vigente con la seguente destinazione: – Interni al perimetro del territorio rurale (art. 14 delle NN.TT.A.); – Ambito aree tutelate (art. 18 delle NN.TT.A.); – Minima parte in ambito con prevalenza di agricoltura amatoriale (art. 16 delle NN.TT.A.); – U.T.O.E. 19 “Aree tutelate dei Colli livornesi”; – Minima parte in U.T.O.E. 18 “Aree con prevalenza di agricoltura amatoriale”.

- per quanto alle particelle **284 e 285 e 141, 142** ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente con la seguente destinazione: Aree Normative:Fascia

collinare (art. 32 delle NN.TT.A.), classificati come zona "F" secondo il D.M. 02/04/1968, n.1444; Esterni al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- per quanto alla particella **286**, essa ricade nel Regolamento Urbanistico vigente con la seguente destinazione: Aree Normative – Fascia collinare (art. 32 delle NN.TT.A.), classificato come zona "F" secondo il D.M. 02/04/1968, n.1444;

– Minima parte in viabilità (art. 38 delle NN.TT.A.); – Esterno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018

- per quanto alle particelle **284 e 285, 141, 142, e 286**, ricadono: nella Variante al Piano Strutturale adottata con la seguente destinazione: Interni al perimetro del territorio rurale (art. 10 della Disciplina di Piano); U.T.O.E. 7 "Aree periurbane e pedecollinari".

- per quanto alle particelle **284 e 141 e 142**, ricadono nel Piano Operativo adottato con la seguente destinazione: Aree agricole collinari (E5)(art. 159 delle NN.TT.A); Esterni al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- Per quanto alle particelle **285 e 286**, ricadono: nel Piano Operativo adottato con la seguente destinazione: Aree agricole collinari (E5) (art. 159 delle NN.TT.A); Minima parte in aree per sedi stradali (art. 92 delle NN.TT.A); Esterni al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

- Regolarità urbanistica:

Precisato quanto al capoverso precedente, si specifica di non avere reperito alcun titolo edilizio riguardante i numerosi manufatti, anche ove accatastati e che pertanto si ritengono essere abusivi. Inoltre l'area è stata anche già oggetto

di attenzione anche da parte dell'uff. sorveglianza edilizia del Comune di Livorno, con sopralluoghi da parte dei VV.UU. ed attività di soppressione di abusi edilizi già avviata (ved. doc.ne allegata). Oltre ai predetti manufatti, di varia natura e dimensione le particelle sono state suddivise internamente con recinzioni anche precarie e sono in uso a vari soggetti diversi, tutti risultati essere occupanti senza idoneo titolo.

Per quanto attiene i manufatti abusivi, in considerazione del fatto che essi sono distribuiti in maniera caotica in tutta l'area e che essa area presenta alcuni leggeri declivi, ne risulta difficoltoso il posizionamento all'interno delle singole particelle senza ausilio strumentale. Visto lo stato dei luoghi si riporta il seguente elenco generale dei manufatti rilevati in loco (tutti privi di legittimità urbanistica) e che potrebbe essere non completamente esaustivo:

- manufatto in legno, con bagno, uso baracca con presenza di mobili uso cucina al suo interno (di cui alla particella urbana 284) della superficie di circa mq. 38 (risulta censito ma urbanisticamente illegittimo);
- roulotte rivestita in legno c.ca 2,3x 5,30 (p.lla 286);
- baracca in legno m. 2 x 1,8 (p.lla 286);
- baracca in lamiera circa m. 2,5 x 2,5 (p.lla 286);
- manufatto in legno uso stalla con n. 4 cavalli della superficie di circa 85 mq. (censito alla particella urbana 285) con annessa ulteriore piccola struttura, sempre in legno (p.lla 286);
- piccola struttura precaria in legno rivestita in telo tipo PVC (p.lla 286);
- struttura precaria in tubolari in ferro per ponteggi, uso deposito materiale edile (p.lla 286);
- ulteriore manufatto in legno uso stalla con presenza di un cavallo al suo

interno (p.lla 286);

- roulotte rivestita in legno con ulteriore piccola struttura, sempre in legno uso ripostiglio o similare e gabbione per animali (p.lla 286);

- caminetti da esterni in muratura sparsi;

- 4 roulotte prive di targa, di cui una con tettoia annessa (p.lle 286, 142, salvo anche 141 da verificare);

- wc chimico tipo "da cantiere" (p.lla 142);

- piccolo manufatto in legno all'interno della particella 286, in prossimità della via delle Vallicelle.

- tettoia all'interno della p.lla 141;

- inoltre sono presenti tre piccole piscine prefabbricate in pvc smontabili, recinzioni con cancellate e per divisioni interne con materiali di diversa tipologia, prevalentemente in legno tipo staccionata e materiale metallico, massetti cementizi, scalette in muratura e legno, pavimentazioni da esterni ed interni e quant'altro. Insistono inoltre vari materiali di scarto sparsi in più punti e di natura incerta (lastre in lamiera, materiali di scarto edile e di arredamento ecc).

In considerazione della incompatibilità urbanistica dei manufatti, così come realizzati ivi comprese le roulotte e le recinzioni e lo stato d'uso generale, si ritiene improbabile di poter addivenire ad eventuali sanatorie. Il costo della liberazione dell'area di tutti i manufatti, le superfetazioni ecc. compreso dei costi per spostare con mezzo sollevatore le sei roulotte e portarle in autodemolizione, la demolizione delle strutture in legno e la pulizia dell'area, compreso lo smaltimento alla discarica è stimabile in via spedita in **complessivi € 20.000.**

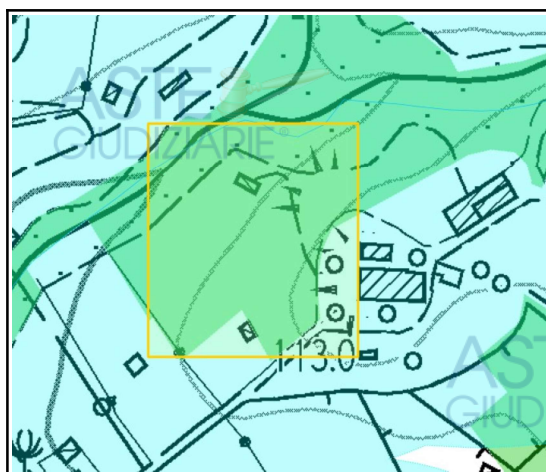
Lo scrivente precisa che non è stata fatta analisi del materiale di risulta presente nell'area e che non ne è stato possibile accertarne la natura.

- Vincoli gravanti sull'area:

- Aree tutelate – Dlgs 42/04 art 142:

“comma 1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

*c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*



*g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018); ”*

- Epoca di realizzazione degli abusi

L'area è stata già oggetto di sopralluoghi da parte dei VV.UU. reparto sorveglianza edilizia fin dal 2009 (vedi comunicazione del 26.10.19) e negli



anni successivi, anche con ordinanza di demolizione prot. 52631/14. La baracca di cui alla particella 284 è stata ricostruita attorno il 2018/2019 in seguito alla distruzione, a causa di incendio, del manufatto precedente.

L'ultima descrizione dei lavori abusivi reperita è datata 12/08/21 (comunicazione di avvio del procedimento di abusivismo edilizio trasmessa all'occupante ed agli esecutati) che sommariamente corrisponde a quanto rinvenuto dallo scrivente, fatta eccezione per le roulotte posizionate in prossimità delle particelle 141 e 142 e dell'ulteriore piccolo manufatto uso stalla, salvo altro. Dalle foto satellitari (reperibili al seguente link <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html>) si evince che le predette roulotte sono state posizionate tra il 2021 ed 2023, e probabilmente almeno una di queste dopo il 2023, che il manufatto in legno ad uso stalla per un singolo cavallo è stato realizzato tra il 2019 ed il 2021, che la stalla di cui alla particella 285 era già presente nel 2016 e che nel 2019 la baracca di cui alla particella 284 era in corso di ricostruzione.

Immagine satellitare 2023

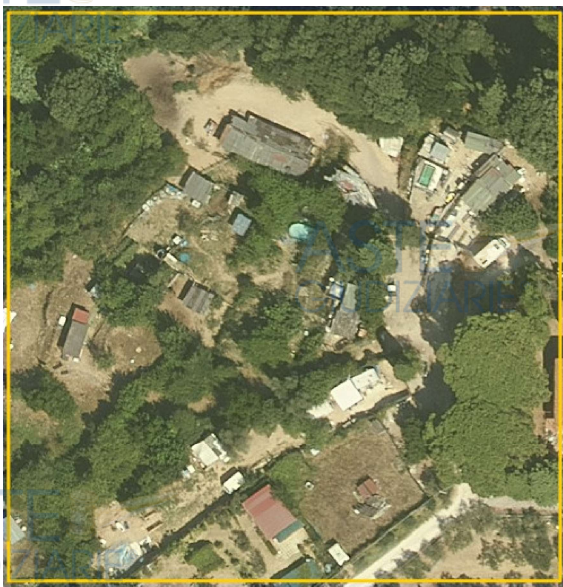


Immagine satellitare 2021



Immagine satellitare 2019



Immagine satellitare 2016

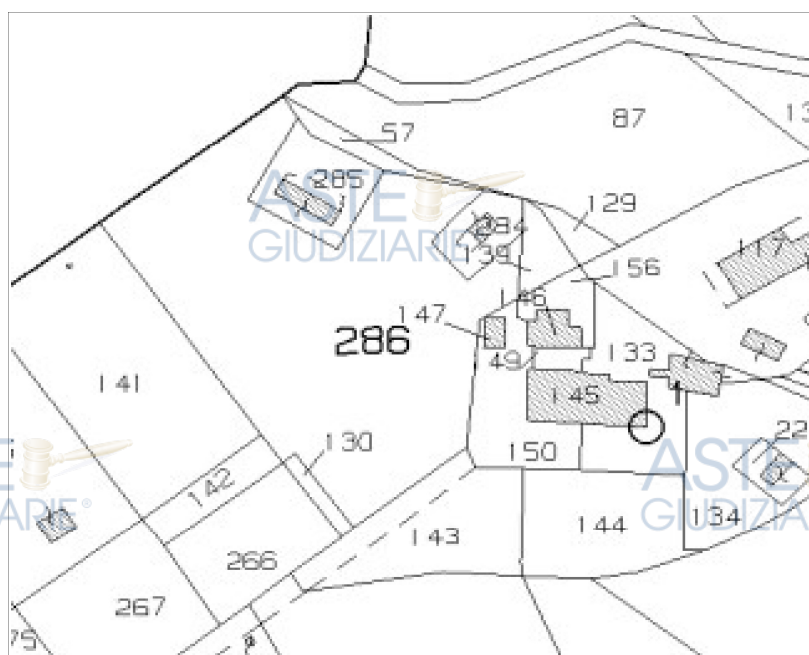


#### A.4. Gravami sulla proprietà

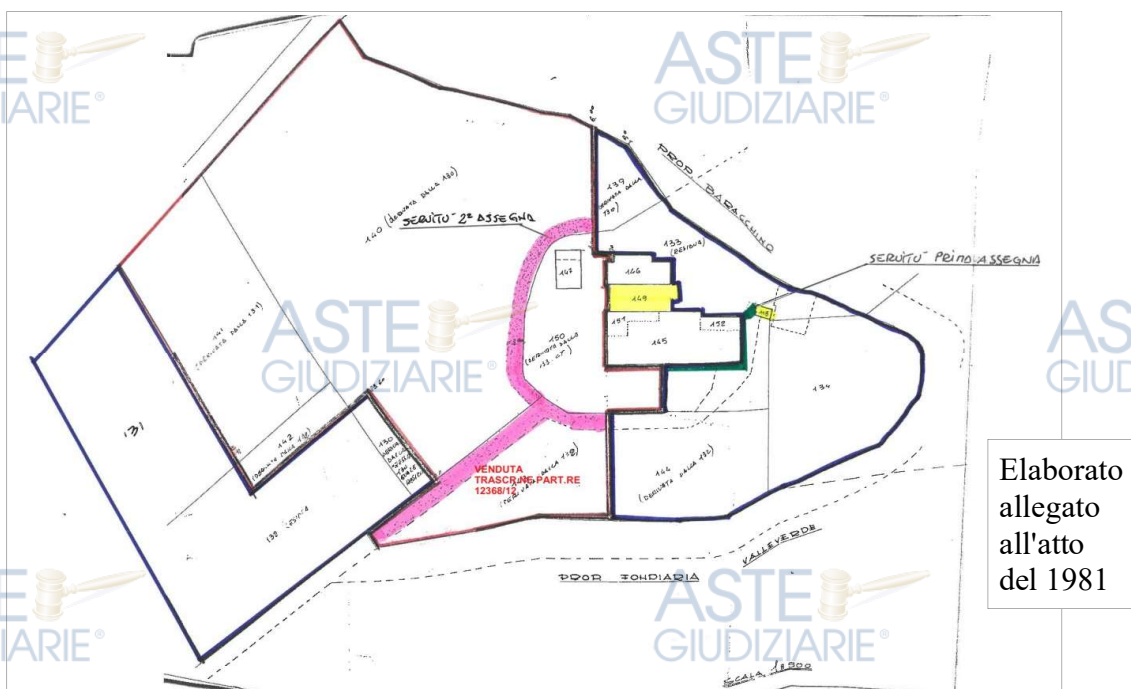
Dalle ricerche effettuate è emerso quanto segue:

- La strada poderale che consente l'accesso all'area è gravata da servitù di passo ai terreni limitrofi come risultante dai titoli trascritti in data 02.12.81, nr part.re 7705, in data 31.12.12 nr. di part.re 12368 (vendita della particella 143).

- La particella 286 è oggetto di servitù a favore dei vicini trascritta con l'atto di divisione al n. particolare 7705 del 1981



Estratto  
di mappa



## A.5. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo i terreni risultano occupati sostanzialmente da più soggetti diversi che si sono suddivisi l'area secondo loro esigenze a prescindere dai confini fisici delle particelle. In loco sono stati individuati tre diversi utilizzatori, mentre, almeno un'altra porzione recintata all'interno della 286 risulta abbandonata da tempo. Da una verifica effettuata presso gli uffici preposti non sono risultati in essere contratti di locazione od altro genere, registrati o trascritti, a favore di queste persone. Pertanto si ritiene l'occupazione non opponibile alla procedura e priva di idoneo titolo.

→ In ottemperanza alle istruzioni di cui al “vademecum esperto” del Tribunale di Livorno, lo scrivente ha provveduto a quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato di quello pignorato.

Effettuate le necessarie ricerche di mercato si è reperito un terreno in offerta di locazione in prossimità di quelli in trattazione.



Applicati i dovuti coefficienti di adeguamento, ed effettuate le necessarie valutazioni (il tutto meglio dettagliato nello specifico allegato) si determina il valore di locazione in:

VALORE DI LOCAZIONE			
	Sup. mq	VI	VT
LOTTO 2	7.950	€ 0,08	€ 636,00
<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>		<b>100,00%</b>	€ 636,00
<b>VALORE di locazione mensile arrotondato</b>			€ 630,00
<b>VALORE di locazione annuale arrotondato</b>			€ 7.500,00
diconsi <b>SETTEMILACINQUECENTO euro</b>			

Il valore di locazione è espresso per l'intero lotto anche se in uso a soggetti diversi per porzioni diverse, non essendo determinabili le singole superfici da essi utilizzate.

#### **A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Trattasi di terreni e pertanto non vi sono oneri condominiali.

#### **A.7. Disciplina fiscale del trasferimento**

La proprietà dell'immobile risulta essere a favore di un soggetto privato e pertanto il trasferimento del bene è soggetto ad imposta di registro come da normative in materia.

#### **A.8. Pendenze giudiziarie**

Dalle ricerche effettuate non sono emerse pendenze giudiziarie trascritte sulla proprietà quali domande giudiziali o sequestro conservativo.

## A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, di **Livorno** si sono reperite le seguenti formalità (la ricerca è stata effettuata fino al primo atto di acquisto antecedente il ventennio, come da indicazioni del "vademecum stimatore di questo Tribunale).

1. Al sig. [REDACTED] i beni provengono da atto trascritto in data 26/03/1979, Registro Particolare 1856, Atto Notaio Miccoli Repertorio 4943/621 del **12/03/1979**, dove il sig. [REDACTED] (e di separazione dei beni) acquista dalla soc. Fondiaria Valleverde srl, la metà **indivisa** di Villa San Michele, ed in comproprietà con [REDACTED] in comunione legale dei beni che acquistano l'altra metà sempre **indivisa**.

2. Successivamente, con atto trascritto il 02/12/1981, Registro Particolare 7705 dal Notaio MARIO MICCOLI, Repertorio 9076/2779 del 27/11/1981, i suddetti sigg. [REDACTED] procedono alla **divisione** delle proprietà. A questo atto segue rettifica trascritta il 07/02/1990, Registro Particolare 1119. Al sig. [REDACTED] vengono assegnati porzioni di edifici di Villa S. Michele ovvero 4 vani al piano terra (3 nella parte anteriore ed uno nella parte posteriore), quattro vani e servizio al primo piano anteriore dell'edificio principale, l'intero primo piano dell'edificio limitrofo, con scala esterna di accesso e sottoscala nella corte che rimane a comune, il garage, il ripostiglio e la corte ad ovest dell'edificio, appezzamenti di terreno per mq. 9.470. Restano invece a comune il forno a cui si accederà dalla proprietà [REDACTED] la cantina al piano interrato e la corte di cui alla particella 149 (come ancora oggi catastalmente identificata). A favore dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] è costituita *servitù di passo*. Con atti successivi gli eredi di [REDACTED]



Franco cedono la quota parte di proprietà sul forno, il locale uso magazzino al piano terra e la particella 143, oltre ai beni nell'edificio limitrofo.

3. In data 15/10/1996 con nr. registro Particolare 7145 (**Repertorio 660/96** del 09/10/1996) è stata trascritta **accettazione** di eredità con beneficio di inventario espressa da [REDACTED] in nome e per conto delle sig.re [REDACTED] all'epoca minorenni giusta autorizzazione del Giudice Tutelare a seguito della morte del sig. [REDACTED] avvenuta il 04.10.96.

4. **TRASCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 6239**, Registro Generale 8681. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1946/2024 del 08/05/2024. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della parte procedente.

<b>Contro</b>			
Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO	
Cognome			
Nata il			
Sesso F			
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/3		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/6		

5. **TRASCRIZIONE del 30/07/2024 - Registro Particolare 9712** Registro Generale 13528, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 2100 del 02/05/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della parte procedente.

<b>Contro</b>			
Soggetto n.	[REDACTED]		
Cognome	[REDACTED]		
Nata il	[REDACTED]		
Sesso F	[REDACTED]		
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/3		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/6		

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6

**B) DESCRIZIONE GENERALE****B.1. Descrizione del bene**

Il lotto oggetto di stima è composto da varie particelle di terreno, tra loro contigue, della superficie totale di mq. 7950, così distribuiti:

Foglio	P.IIa	Sub.	catasto	dest.ne	MQ
52	284	601	fabbricati	F/4	270
52	285	601	fabbricati	F/4	510
52	141		terreni	sem.vo arborato	2.120
52	142		terreni	sem.v.o arborato	250
52	286		terreni	sem.v.o arborato	4.800
<b>TOTALE</b>					<b>7.950</b>

L'area si sviluppa su varie quote di livello in leggero declivio. Lo stato manutentivo generale è scadente. Attualmente esse aree (per quanto risulti allo scrivente) sono prevalentemente ad uso di soggetti terzi a scopo amatoriale con presenza di alcuni cavalli. Anche le dotazioni sono limitate in quanto le particelle risultano allacciate alla rete elettrica ma prive di pozzo, (per quanto all'impianto idraulico risulterebbero allacciate alla fornitura di Villa San Michele). Non si è rilevata la presenza di oliveti o vigneti.

La particella 286 è gravata da servitù di passo a favore dei vicini per una striscia di m. 3,00. Per la parte urbanistica, si rimanda al precedente capitolo specifico.

→ Ai fini della stima, che comunque **viene espressa a corpo** si assume come

parametro la superficie catastale, specificando che l'area non è stata oggetto di rilievo topografico e verifica della corretta posizione dei confini, la quale dovrà essere eventualmente eseguita dall'aggiudicatario.

→ *In considerazione dell'odierno stato dei luoghi, e del fatto che la proprietà si riferiva tutta ad un'unica proprietà, oltre all'uso dell'area da parte di soggetti terzi, non si può escludere la formazione di servitù di passaggio per impianti ecc, tra i beni di cui al lotto 1 ed al lotto 2 (ved. ad esempio contatore acqua nella corte di cui al mappale 150), salvo altri.*

### **B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione**

La zona ove insistono i terreni oggetto di stima è collocata nei colli periferici alla città, in zona di campagna, denominata "Limoncino". Essa zona è prevalentemente destinata ad uso agricolo professionale ed amatoriale. L'area si trova a circa 9 km dal centro cittadino ed è poco sviluppata sotto il profilo urbanistico stante proprio la sua allocazione e la sua destinazione urbanistica.

Sotto l'aspetto commerciale in quest'area non si è riscontrato un mercato particolarmente attivo, ma comunque di interesse anche per coloro i quali ricercano piccoli appezzamenti ad uso amatoriale.

## **C) STIMA DEL BENE.**

### **C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti**

I terreni sono tra loro tutti contigui ed hanno accesso dalla medesima strada poderale che consente l'accesso alla villa San Michele. In considerazione della loro disposizione, della dimensione delle singole particelle e della dimensione complessiva delle stesse, lo scrivente ha ritenuto di riunire le varie particelle in

un unico lotto di mq. 7.950 onde evitare la costituzione di fondi interclusi ed ulteriori servitù di passaggio.

Per agevolare la vendita dei beni, in osservanza delle linee guida del Tribunale, i terreni e l'abitazione sono stati inseriti in lotti separati.

## **C.2. Scelta del procedimento di stima**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni in stima, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una ricerca di mercato di tipo comparativo tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei suddetti beni. La ricerca è stata effettuata, nell'ordine, presso le seguenti banche dati:

1. Ricerca atti di compravendita recenti tramite Agenzia delle Entrate;
2. Sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it);
3. Annunci di vendita di beni simili a quelli oggetto di stima dal sito [immobiliare.it](http://immobiliare.it) ed altri siti analoghi ;

La ricerca è stata ampia ed eseguita verso le sopra citate fonti, in quanto i dati di mercato su beni simili oggetto di recente compravendita non ha fornito risultati utilizzabili. Dall'indagine di mercato effettuata si sono reperiti solo i dati comparativi di alcuni annunci di vendita di recente pubblicazione. La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per COMPARAZIONE DIRETTA con beni in offerta di vendita (Asking price). La norma UNI 11612:2015, al paragrafo 4.1 Metodo del confronto di mercato, riporta il seguente testo:

*“Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o attendibili transazioni (veri atti di compravendita n.d.r.)... [...] ... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price),...[...].”*

Pertanto lo scrivente stimatore procede alla valutazione in coerenza delle norme UNI di cui sopra.

### **C.3. Determinazione del valore di mercato**

**Definizione di valore di mercato.**

**“Come valore di mercato si intende *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed 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 alcune costrizione”.***

**fonte: International Valuation Standard**

Nell'applicazione del metodo di stima precedentemente, una volta acquisito il valore di mercato dei beni acquisiti come comparabili, si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei beni di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima quali giacitura (se pianeggiante o scosceso), la coltura, la posizione, l'accesso (se da strada principale ecc) e l'ubicazione. I coefficienti sono riduttivi quando il bene in comparazione presenta caratteristiche migliori rispetto a quello in stima, e maggiorativi nel caso opposto. Il valore così determinato è poi diviso per la superficie del terreno in



oggetto al fine di calcolarne l'incidenza unitaria da rapportare al terreno oggetto di stima come media dei beni presi a comparazione. Per l'attribuzione dei coefficienti ci si è riferiti in linea generale alle indicazioni dell'osservatorio dei valori agricoli. Effettuate le dovute valutazioni in funzione dello stato d'uso del terreno, della sua posizione, della giacitura, dotazioni, accessi, ecc, (come meglio evidenziato nell'elaborato di calcolo allegato alla presente relazione al quale si rimanda per le puntuali specifiche del caso), si sono determinati il probabile valore di mercato riassunto come segue:

(sono stati applicati arrotondamenti in eccesso o difetto ai mille euro).

### COMPARABILE 1

	DESCRIZIONE ANNUNCIO	COMPARABILI					VALORE UNITARIO
		data	Prezzo richiesto	adeguamenti (manufatti)	V adeguato Indice 0,9	SUP. mq	
COMP. 1	terreno agricolo di 4.000 mq circa, completamente recintato e di passo carrabile e pozzo regolarmente autorizzato. Vista panoramica. Ingresso fronte strada e corrente elettrica disponibile in loco. Attualmente incolto, necessita di una totale pulizia	17/12/24	€ 45.000,00	€ 0,00	€ 40.500,00	4.000,00	€ 10,13
SUBJET - AEGUAMENTI							
	VALORE UNITARIO	K1	K2	K3	K4	K	V/MQ
		*	**	***	***	TOT	
	€ 10,13	€ 1,20	0,90	1,00	1,00	1,08	€ 10,94

### COMPARABILE 2

	DESCRIZIONE ANNUNCIO	COMPARABILI					VALORE UNITARIO
		data	Prezzo richiesto	adeguamenti (manufatti)	V adeguato Indice 0,9	SUP. mq	
COMP. 2	Terreno a Limoncino - Valle Benedetta, Livorno terreno agricolo di 4200 metri, recintato con due pozzi, energia elettrica, recintato. 69.000 € rif. 175.	16/09/24	€ 69.000,00	€ 5.000,00	€ 57.600,00	4.199,00	€ 13,72
SUBJET - AEGUAMENTI							
	VALORE UNITARIO	K1	K2	K3	K4	K	V/MQ
		*	**	***	***	TOT	
	€ 13,72	€ 0,90	0,90	1,00	1,00	0,81	€ 11,11

### COMPARABILE 3

	DESCRIZIONE ANNUNCIO	COMPARABILI					VALORE UNITARIO
		data	Prezzo richiesto	adeguamenti (manufatti)	V adeguato Indice 0,9	SUP. mq	
COMP. 3	Superficie mq. 5.000.Terreno coltivato a VITE (150 piante disposte in 5 filari) e ULIVI (36 piante). Terreno disposto su due versanti a Nord e Sud. NO pozzo e NO energia elettrica. Corso d'acqua che scorre sul terreno	23/02/23	€ 45.000,00	€ 0,00	€ 40.500,00	5.000,00	€ 8,10
SUBJET - AEGUAMENTI							
	VALORE UNITARIO	K1	K2	K3	K4	K	V/MQ
		*	**	***	***	TOT	
	€ 8,10	€ 1,00	0,90	1,20	1,20	1,30	€ 10,50

#### ADEGUAMENTO AL SUBJECT

- K1 condizioni d'uso, qualità fertilità ecc.;
- K2 dotazioni;
- K3 posizione;
- K4 giacitura ed accesso
- Adeguamento per manufatti: tiene conto della eventuale presenza di manufatti all'interno del bene comparabile e se ne detrae la probabile incidenza di valore, stimato in via spedita;
- Indice adeguamento 0,9: dato che l'asking price si basa sulle richieste e non sulle compravendite effettive, e pertanto su un valore che non sarà quello finale essendo oggetto di trattativa, si determina una riduzione (nel nostro caso stimata al 10%) per la determinazione del valore ammissibile di vendita finale.

#### STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2:

VALORE MEDIO PER MQ DEDOTTO DAI COMPARABILI				
Comparabile 1	riporto valore	unitario (con adeguamento)	€/mq	€ 10,94
Comparabile 2	riporto valore	unitario (con adeguamento)	€/mq	€ 11,11
Comparabile 1	riporto valore	unitario (con adeguamento)	€/mq	€ 10,50
<b>MEDIA DEI VALORI €/MQ</b>				<b>€ 10,85</b>

VALORE DI STIMA			
	Sup. mq	Vm	VT
LOTTO 2	7.950	€ 10,85	€ 86.241,11
<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>		<b>100,00%</b>	€ 86.241,11
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>			<b>€ 86.000,00</b>
diconsi	ottantaseimila euro		

#### A quanto sopra stimato devono essere detratte:

- le spese necessarie alla regolarizzazione CATASTALE, già speditamente stimate in € 3.800,00 (vedi A,2);
- le spese necessarie per la regolarizzazione URBANISTICA, con la rimozione degli abusi, delle roulotte, delle superfetazioni e quant'altro incongruo e fatiscente (vedi punto A,3) per € 20.000,00

Quindi il valore di stima è determinato in:

valore stimato	€ 86.000,00
detrazione per regolarità urbanistica ecc.	-€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 66.000,00</b>
detrazione per spese catastali	-€ 3.800,00
<b>Totale</b>	<b>€ 62.200,00</b>
<b>Valore di stima arrotondato 62.000,00 €</b>	
(diconsi sessantaduemila euro)	

#### C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Il prezzo base d'asta giudiziaria non è determinabile in anticipo, e costituisce un risultato completamente diverso dal valore immobiliare come sopra argomentato. Questo in quanto esso non è soggetto ad una libera trattativa tra venditore ed acquirente, ma scaturisce da una "contesa" dove le parti offerenti giudicano il prezzo sulla base delle proprie esigenze, disponibilità, ecc. sfuggendo alle "regole di mercato"

Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si è operato in conformità alle direttive di cui al sito del Tribunale di Livorno attingendo alla banca Dati degli Immobili Aggiudicati. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI", con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Livorno, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalla quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta. Al fine di determinare il prezzo da proporre quale base d'asta e di cui segue migliore specifica, il

sottoscritto valutatore, in ottemperanza alle dette linee guida ha svolto le seguenti operazioni:

- confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, presso la banca dati immobiliari da aggiudicazioni del portale procedure.it, **con esito negativo**:

- verifica dei dati statistici dei beni aggiudicati, sia massivi che filtrati per sottocampioni, nel portale di cui al punto precedente, **con esito negativo**.

- Rilevato quanto sopra il sottoscritto esperto procede alla determinazione del prezzo base d'asta come segue.

- **Determinazione del prezzo base d'asta.**

- Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si deve prendere in considerazione tutti i vari fattori, prevalentemente negativi, a cui agli aggiudicatari andranno incontro, come ad esempio:

- l'assenza di garanzia da vizi, le modalità ed i tempi di pagamento dettati dalla procedura a mezzo asta, difformità urbanistiche ed i rischi correlati ad esse, maggiori problematiche per l'acquisizione dei finanziamenti, che si può trasformare in maggiori costi per interessi, le incombenze per la presa di possesso, il rischio legato alla possibile mancata certificazione degli impianti o carenze della funzionalità degli stessi, l'eventuale indisponibilità a brevissimo termine, e quanto altro comporti detta procedura. Ulteriori condizioni che comportano la riduzione del prezzo possono essere individuate nell'intervallo di tempo tra la data della valutazione e l'effettiva vendita, intesa in tutti i suoi passaggi, e l'invecchiamento, e possibile maggiore necessità di manutenzione del bene, dalla redazione della stima alla sua vendita.

- Al fine di addivenire ad un prezzo base d'asta si applicano delle percentuali riduttive dal più probabile valore di mercato, che hanno lo scopo di tenere in considerazione di tutte le casualità negative indicate.

- Tenuto conto delle condizioni sopra indicate, specificatamente rapportate ai beni di cui trattasi, si ritiene corretto determinare il prezzo base d'asta come segue.

- Il prezzo base d'asta è stato determinato in base a criteri analitici/finanziari in parte desunti dalle pubblicazioni e dagli studi specializzati, ed in parte desunti analiticamente per il caso specifico secondo la seguente tabella riassuntiva.

analisi dei differenziali tra valore di mercato e vendita forzata					
valore di stima		€ 62.000,00			
		% annua	€	mesi	
variazione dei prezzi di mercato	(1)	-0,30%	€ 372,00	24	
mancata manutenzione ordinaria	(2)	-0,50%	€ 620,00	24	
mancato reddito o reddito prodotto (anche se occupato senza titolo)	(3)	-4,00%	€ 2.480,00	12	
rischi assunti dall'aggiudicatario	(4)	-8,00%	€ 4.960,00		
		-12,80%			
ribasso d'asta. Percentuale assoluta		-13,60%			

- Dove:

- la variazione dei prezzi di mercato è stimata in funzione della tendenza del mercato stesso per il periodo dalla redazione della stima alla messa in possesso del bene;

- la mancata manutenzione ordinaria per il periodo di durata della procedura fino all'immissione in possesso all'aggiudicatario è stimata in mesi 24.

- Mancato reddito o reddito prodotto. Si ipotizza un mancato introito durante il periodo che intercorre tra l'aggiudicazione e l'immissione in possesso del bene a favore dell'aggiudicatario stimata in 12 mesi



- Rischi dell'aggiudicatario. Tiene conto della maggior parte dei rischi generali che l'aggiudicatario corre nell'acquisto del bene con la procedura della vendita forzata. Ovvero rischi sulla conformità impiantistica, presenza di servitù (passaggi impianti ecc) sulla conformità urbanistica; sulla mancata garanzia dei vizi postumi (vizi occulti), ecc.

- **Pertanto il ribasso d'asta è determinato in:**

valore detratto dalle spese	€ 62.000,00
detrazione base d'asta 13,60 %	<b>-€ 8.432,00</b>
<b>Valore base d'asta</b>	<b>€ 53.568,00</b>
<b>Valore arrotondato ad 54.000,00 (cinquantaquattromila euro)</b>	

## CONCLUSIONI

Le operazioni peritali svolte e sopra meglio descritte hanno portato, in conclusione, alla determinazione del più probabile valore di mercato, al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale corrispondente ad € 62.000,00, ed al prezzo base d'asta pari ad € 54.000,00.

Si segnala la mancata continuità nelle trascrizioni.

Livorno 25/01/25

Il tecnico



<i>n°</i>	<i>Allegati:</i>
1	<i>Quesito ed incarico</i>
2	<i>Certificati anagrafici</i>
3	<i>Ricerche contratti locazione</i>
4	<i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>
5	<i>Atti di provenienza</i>
6	<i>Ricevuta di trasmissione perizia alle parti</i>
7	<i>Relazione – copia privacy</i>
8	<i>Ispezioni pubblicità imm.re</i>
9	<i>Successioni</i>
10	<i>Accettazione eredità del 1996</i>
11	<i>Documentazione urbanistica</i>
<b>LOTTO 1</b>	
12	<i>PLANIMETRIE (JPG ZIP)</i>
13	<i>PLANIMETRIE formato PDF</i>
14	<i>Fotografie (JPG ZIP)</i>
15	<i>Fotografie formato pdf</i>
16	<i>Documentazione catastale</i>
17	<i>Fascicolo dei comparabili</i>
18	<i>Verbale sopralluogo VV.FF.</i>
19	<i>Sentenza causa 1376/2009</i>
<b>LOTTO 2</b>	
20	<i>PLANIMETRIE (JPG ZIP)</i>
21	<i>PLANIMETRIE formato PDF</i>
22	<i>Fotografie (JPG ZIP)</i>
23	<i>Fotografie formato pdf</i>
24	<i>Documentazione catastale</i>
25	<i>Fascicolo dei comparabili</i>
26	<i>Verballi Uff. Sorveglianza Edilizia e VVUU</i>
27	<i>Calcolo valore di locazione</i>