

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI

\* \* \* \* \*

Causa Civile n°1419/2018 R.G.

contro:

- esperto stimatore:

- Data Decreto di nomina: 11.10.2016

- Data trasmissione giuramento: 11.10.2016

- Data deposito perizia di stima 29.09.2024

- Data udienza ex 569 cpc:

\* \* \* \* \*

### LOTTO UNICO

Quota di 1/2 della proprietà di **PALAZZINA** composta al piano terra da n°2 autorimesse, al piano primo n° 1 **ABITAZIONI RURALE**, oltre n°2 particelle di terreni agricoli, il tutto posto, tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.



**PROSPETTO RIASSUNTIVO (all.02)**

**1. CREDITORI ISCRITTI**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Denominazione creditore 1</b>   |  |
| <b>sede</b>                        |  |
| <b>codice fiscale</b>              |  |
| <b>Avvocato che lo rappresenta</b> |  |

**2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO**

|                       |                      |              |     |                 |    |
|-----------------------|----------------------|--------------|-----|-----------------|----|
| <b>Cognome e nome</b> |                      |              |     |                 |    |
| <b>codice fiscale</b> |                      |              |     |                 |    |
| <b>Tipo diritto</b>   | diritto di proprietà | <b>Quota</b> | 1/2 | <b>Debitore</b> | SI |

|                       |                      |              |     |                 |    |
|-----------------------|----------------------|--------------|-----|-----------------|----|
| <b>Cognome e nome</b> |                      |              |     |                 |    |
| <b>codice fiscale</b> |                      |              |     |                 |    |
| <b>Tipo diritto</b>   | diritto di proprietà | <b>Quota</b> | 1/2 | <b>Debitore</b> | NO |

**3. CREDITORI SEQUESTRANTI**

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| <b>Denominazione creditore</b> |                        |
| <b>Tipo di sequestro</b>       | Scegliere un elemento. |

**4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI**

|                              |                     |         |                    |  |                       |
|------------------------------|---------------------|---------|--------------------|--|-----------------------|
| <b>Periodo</b><br><b>dal</b> | <b>ATTO</b>         |         | <b>SUCCESSIONE</b> |  |                       |
|                              | <b>A favore di</b>  |         |                    |  |                       |
| <b>23/07/2007</b>            | <b>nota lo</b>      |         | <b>data</b>        |  | <b>repertorio</b>     |
| <b>al</b>                    | <b>TRASCRIZIONE</b> |         |                    |  |                       |
|                              | <b>Ufficio</b>      | LIVORNO | <b>data</b>        |  | <b>n. particolare</b> |

|                              |                     |  |                     |  |                       |
|------------------------------|---------------------|--|---------------------|--|-----------------------|
| <b>Periodo</b><br><b>dal</b> | <b>ATTO</b>         |  | <b>COSTITUZIONE</b> |  |                       |
|                              | <b>A favore di</b>  |  |                     |  |                       |
|                              | <b>nota lo</b>      |  | <b>data</b>         |  | <b>repertorio</b>     |
| <b>al</b>                    | <b>TRASCRIZIONE</b> |  |                     |  |                       |
|                              | <b>Ufficio</b>      |  | <b>data</b>         |  | <b>n. particolare</b> |

**ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

**5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI**

|  |           |
|--|-----------|
| Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi | <b>SI</b> |
|--|-----------|



## 6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

|   |    |
|---|----|
| Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito | NO |
|---|----|

## 7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

|  |    |
|--|----|
| Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato | SI |
|--|----|

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| L'immobile risulta occupato | NO |
|-----------------------------|----|

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di QUOTA PARTE DI 1/2 DELLA PROPRIETA' di unità immobiliare ad uso abitativo RURALE, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto. L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse (LOTTO 2/3) e al piano primo 1 appartamento, (LOTTO 1) con corte esclusiva al piano terra sul quale sono posti un locale di deposito e forno, e un locale caldaia. Si ritiene di evidenziare che sulla corte di pertinenza esclusiva risulta una "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse e al terreno posto sul retro. Oltre a n°2 particelle di terreno agricolo destinazione seminativo di S.N. 01 ha 21 are 35 ca (LOTTO 4) e S.N. 35 are 42 ca (LOTTO 5)

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Valore di mercato al lordo spese  | € 517.336,00 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | € 20.000,00  |
| Debiti condominiali               |              |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) |              |
| Valore di mercato                 | € 497.336,00 |

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Prezzo base d'asta al lordo spese | € 414.000,00 |
| Spese regolarizzazioni/ripristino | € 20.000,00  |
| Debiti condominiali               |              |
| Altri costi (affrancazione, ecc.) |              |
| Prezzo base d'asta                | € 394.000,00 |

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

|   |    |
|---|----|
| L'immobile risulta comodamente divisibili in natura | SI |
|---|----|

\*\*\*\*

**A.1) INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI**

Trattasi di **QUOTA PARTE DI 1/2 DELLA PROPRIETA'** di unità immobiliare ad uso abitativo RURALE, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto. L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse (LOTTO 2/3) e al piano primo 1 appartamento, (LOTTO 1) con corte esclusiva al piano terra sul quale sono posti un locale di deposito e forno, e un locale caldaia. Si ritiene di evidenziare che sulla corte di pertinenza esclusiva risulta una "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse e al terreno posto sul retro. Oltre a n°2 particelle di terreno agricolo destinazione seminativo di S.N. 01 ha 21 are 35 ca (LOTTO 4) e S.N. 35 are 42 ca (LOTTO 5)

**LOTTO 1**

Dallo stradello poderale si accede alla corte pertinenziale esclusiva, tramite scala esterna si arriva al piano primo, dove troviamo il portoncino di ingresso all'abitazione, che immette nell'ingresso, al reparto giorno, composto da cucina con balcone, e soggiorno, mentre nel reparto notte, disimpegnate troviamo, tre camere e bagno.

Al piano terra è ubicato il locale caldaia mentre sulla corte di pertinenza esclusiva, troviamo un locale ripostiglio con all'interno un forno a legna.

**LOTTO 2**

Dallo stradello poderale, tramite "tacita servitù" si accede alla corte pertinenziale esclusiva del LOTTO 1, l'ingresso al locale è dato da ampia apertura

che immette in unico locale di forma rettangolare adibito a soggiorno-cucina, lo stesso locale risulta comunicante con ampia apertura con il locale confinante (LOTTO 3).

### LOTTO 3

Dallo stradello poderale, tramite "tacita servitù" si accede alla corte pertinenziale esclusiva del LOTTO 1, l'ingresso al locale è dato da ampia apertura che immette in unico locale di forma quadrilatera pressoché rettangolare adibita a deposito e ricovero attrezzi, con la presenza di un servizio igienico, lo stesso locale risulta comunicante con ampia apertura con il locale confinante (LOTTO 2).

### LOTTO 4

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 01 ha 21 are 35 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo arata.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma "quadrilatera".

L'accesso avviene dallo stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

### LOTTO 5

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 35 are 42 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo principalmente a verde ed in parte a orto.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma "quadrilatera".

Su tale terreno risulta presente un locale deposito, presumibilmente abusivo, ma censito catastalmente al foglio 39 particella 457 sub. 601, e una serra priva di identificazione.



L'accesso avviene dalla corte di pertinenza esclusiva, della proprietà confinante (LOTTO 1) intestata alla stessa Ditta, presumendo un diritto di passo sul lato nord del LOTTO in oggetto.

Come riportato nella sovrapposizione tra la vista satellitare e la mappa catastale (all.04)



## A.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA

UNITA' IMMOBILIARI CENSITE AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CECINA

(all.05/17)

- **abitazione tipo civile** foglio 39 particella 330 sub. 601 A/2;
- **rimessa** foglio 39 particella 330 sub. 602;
- **rimessa** foglio 39 particella 330 sub. 603;



- **terreno agricolo** foglio 39 particella 55;

- **terreno agricolo e annesso rip.** foglio 39 particella 456 (ex329) e particella 457 sub. 601
- **stradello poderale** foglio 39 particella 331;

Tali unità immobiliari risultano essere state oggetto delle seguenti variazioni:

**subalterno 601 abitazione p.no Primo**

- 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- 2) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2003 protocollo n. 37403 in atti dal 24/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15943.1/2003).;
- 3) COSTITUZIONE del 05/02/1999 in atti dal 05/02/1999 (n. A00545.1/1999);

**subalterno 602 rimessa p.no terra.**

- 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- 2) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2003 protocollo n. 37404 in atti dal 24/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15944.1/2003);
- 3) COSTITUZIONE del 05/02/1999 in atti dal 05/02/1999 (n. A00545.1/1999);

**subalterno 603 rimessa p.no terra.**

- 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- 2) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2003 protocollo n. 37405 in atti dal 24/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15945.1/2003);
- 3) COSTITUZIONE del 05/02/1999 in atti dal 05/02/1999 (n. A00545.1/1999);

**particella 55 terreno.**

- 1) Impianto meccanografico del 01/06/1971

**particella 456 terreno.**

- 1) Tipo mappale del 31/01/2013 protocollo n. LI0012011 in atti dal 31/01/2013 presentato il 31/01/2013 (n. 12011.1/2013);

2) TIPO MAPPALE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. 981919.1/1999)

3) Impianto meccanografico del 01/06/1971.

**particella 331 terreno.**

1) TIPO MAPPALE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. 981919.1/1999) TIPO MAPPALE del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n. 981919.1/1999)

2) Impianto meccanografico del 01/06/1971

**particella 457 rip.**

- 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2014 protocollo n. LI0010414 in atti dal 12/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1848.1/2014);
- 3) COSTITUZIONE del 12/02/2013 protocollo n. LI0022665 in atti dal 12/02/2013 COSTITUZIONE (n. 132.1/2013).

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio, è presente l'elaborato planimetrico, **(all.13)** pertanto si può indicare che le unità immobiliari in oggetto sono indipendenti e interne alla corte di pertinenza con ingresso dalla via Aurelio sud loc.ta' il Cedrino, oltre altri e se più precisi confini.

\* \* \* \* \*

SI RITIENE OPPORTUNO EVIDENZIARE CHE PER QUANTO RIGUARDA IL RESEDE E I TERRENI NON RISULTA EFFETTUATO IL RILIEVO STRUMENTALE PER LA VERIFICA DELLA SUPERFICIE REALE E CORRETTO POSIZIONAMENTO DEI CONFINI, PERTANTO LA SUPERFICIE DA CONSIDERARE NOMINALE.



### **A.3) IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA**

A verifica della posizione edilizia-urbanistica dei fabbricati e dei terreni, oggetto della presente esecuzione, si effettuava richiesta di verifica (all.32) c'ò gli Uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Cecina, inerente l'esistenza di domande e/o autorizzazioni con visura e rilascio di copia della eventuale documentazione.

In riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto al Comune di Cecina, veniva rilasciato in data 09/109/2024 (all.34)

Classificazione in base al Piano Strutturale approvato con delibera Commissariale n.3/2024.

L'area in base alla tav.QP.03 QP.6 e Q.P.07 ricade:

- nell'UTOE n.2 – Sistema Territoriale Cecina Sud;- all'esterno del territorio urbanizzato all'interno del sottosistema agricolo delle aree di pianura e fondovalle disciplinato al Titolo III della NTA del Piano Strutturale

Classificazione in base al Regolamento Urbanistico L'area in base alla Tav.8 "Tavola ricognitiva dei Sistemi e delle UTOE" e "P 03 Sud"

- Previsioni del Regolamento Urbanistico vigente", ricade nel Sottosistema Ambientale A3 "Sottosistema Ambientale del Territorio Agricolo della Pianura Bonificata

- Prevalente Funziona Agricola", normato all'art. 16 , 20 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico.

Classificazione in base ai vincoli Urbanistici, Ambientali e Paesaggistici: L'area ricade:

- all'interno delle aree agricole di pregio così come perimetrata nella Tav.QC.05 "Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica ed impiantistica"

allegata al Piano Strutturale vigente:



- in pericolosità idraulica P1 Aree a pericolosità da alluvione bassa del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale – Uom Toscana Costa

- in base alla cartografia degli studi effettuati per il Piano Strutturale approvato con delibera Commissariale n.3/2024.

In riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia veniva visionata la documentazione in atti **(all.35)** e ritirata, inerente le unità oggetto dell'esecuzione, consistente in:

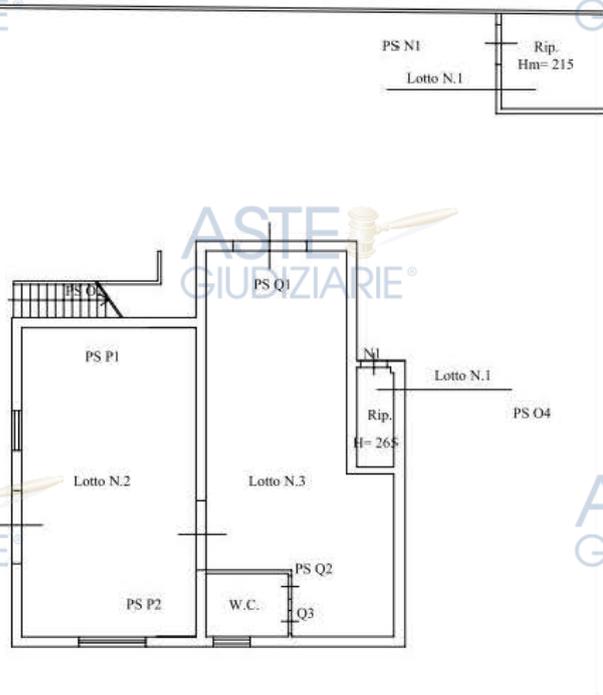
**1) PRATICA EDILIZIA (all.35a)**

Costruzione casa di abitazione rurale; variante 1 e variante 2

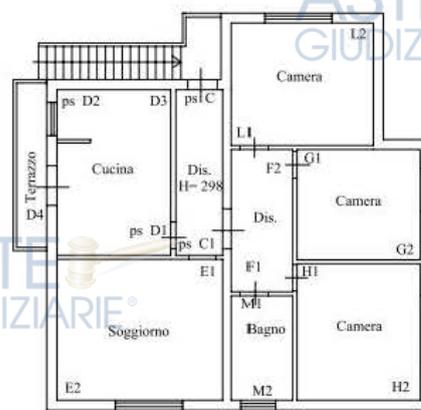
A verifica delle eventuali difformità e/o modifiche delle unità immobiliari si è provveduto al rilievo dell'immobile e alla restituzione grafica, **(all.21/26)** per la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato di diritto, **(all.48)**

**Stato Rilevato (All. 21/26)**

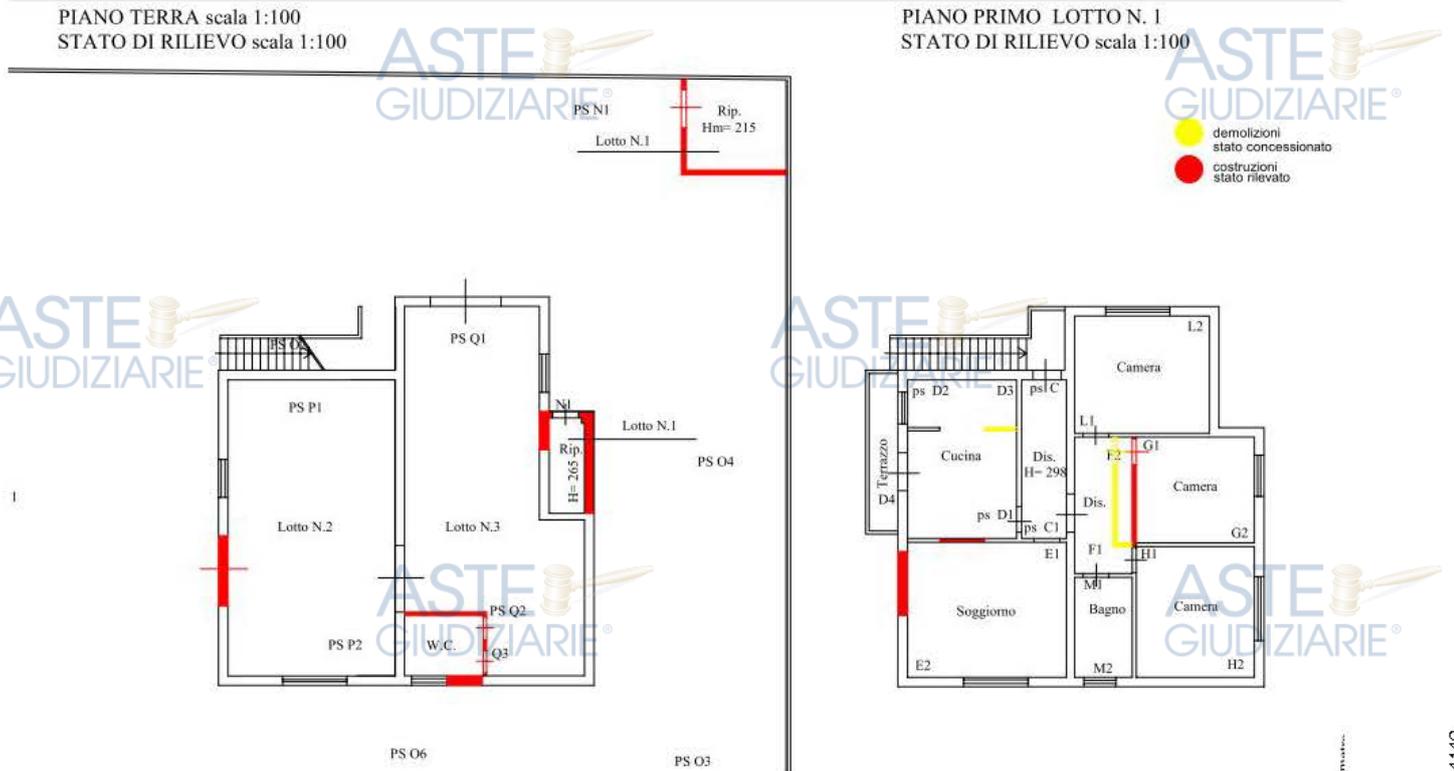
PIANO TERRA scala 1:100  
STATO DI RILIEVO scala 1:100



PIANO PRIMO LOTTO N. 1  
STATO DI RILIEVO scala 1:100



**Stato Sovrapposto Rilevato\Legittimo (All. 48)**



Da quanto fino a qui riscontrato in riferimento allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, si evidenziano alcune discordanze, di seguito descritte, che non hanno trovato riscontro negli elaborati visionati, e che pertanto, in mancanza di documentazione comprovante la legittimità, sono da ritenersi abusive:

**LOTTO 1 – abitazione tipo civile**

- all'interno dell'appartamento risulta modificata la distribuzione del reparto giorno, mediante la demolizione della divisione tra cucina e tinello ed il tamponamento dell'apertura tra il tinello e soggiorno.
- all'interno del reparto notte, risulta ridimensionato il disimpegno, realizzato di forma rettangolare, allineando la parete confinante la camera centrale, con quella della camera confinante il bagno;
- nel locale soggiorno, risulta fatta una porta riservata personale che veniva a gestire;



al piano terra sul retro del fabbricato, risulta tamponata una loggia esistente per la realizzazione del locale tecnico caldaia;

- risulta pavimentata, porzione della corte di pertinenza esclusiva, con betonelle autobloccanti;
- risulta realizzato un locale ripostiglio con interno un forno a legna.

#### **LOTTO 2 – rimessa**

- sul fronte principale, risulta trasformata un'apertura da finestre in portafinestra.
- risulta catastalmente avvenuto un frazionamento in 2 unità immobiliari distinte.

#### **LOTTO 3 – rimessa**

- risulta realizzato un locale servizio igienico e ridimensionata la relativa finestra, rispetto al progetto originario;
- risulta tamponata una delle due finestre lato nord, a seguito del tamponamento esterno della loggia per la realizzazione del locale tecnico caldaia;
- risulta catastalmente avvenuto un frazionamento in 2 unità immobiliari distinte.

#### **LOTTO 5 – presella di terrano**

- risulta realizzato e accampionata catastalmente al Foglio 39 particella 457 sub. 601, un locale deposito, realizzato con struttura posticcia in legno ed ondulit;
- risulta la presenza di una serra.

Vista la tipologia degli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio, si presume che per la maggior parte degli stessi sia possibili richiedere una sanatoria Edilizia a regolarizzazione di tali opere.

Si presume che i costi inerenti ai compensi professionali, per la richiesta di Sanatoria delle opere realizzate siano da quantificare in circa €. 9.350,00 precisando che il rilascio della Autorizzazione in Sanatoria è di competenza dell'Ufficio Tecnico del Comune al quale si rimanda la conferma, preventiva, per una positiva definizione.

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



In caso di parere negativo, viste l'entità degli abusi, si ritiene di indirizzare la scelta per un eventuale ripristino degli abusi.

Di seguito si elencano le opere e il relativo costo indicativo per il ripristino dei locali.

LOTTO 1

- ripristino della distribuzione del reparto giorno allo stato originario, mediante la ricostruzione della divisione tra cucina e tinello e la demolizione del tamponamento per il ripristino dell'apertura tra il tinello e soggiorno;  
a corpo €. 2.000,00
- ripristino del reparto notte, mediante la demolizione e ricostruzione nello stato originario, di parete divisoria tra la camera centrale e il disimpegno;  
a corpo €. 2.000,00
- locale soggiorno, ripristino allo stato originario mediante ritrovamento e demolizione del tamponamento della finestra, oltre fornitura di nuovo infisso e avvolgibile oscurante;  
a corpo €. 3.000,00
- al piano terra sul retro del fabbricato, ripristino allo stato originario della loggia mediante la demolizione dei tamponamenti del locale tecnico caldaia;  
a corpo €. 1.500,00
- rimozione della pavimentazione di betonelle autobloccanti, della corte di pertinenza esclusiva;  
a 30,00 €/mq x 500, mq= €.15.000,00
- demolizione e trasporto alla pubblica discarica del materiale di risulta inerente al locale ripostiglio con interno un forno a legna;  
a corpo €. 2.000,00

LOTTO 2

- sul fronte principale, ripristino della finestra alle dimensioni originarie, mediante il tamponamento del parapetto oltre fornitura di nuovo infisso e avvolgibile oscurante;  
a corpo €. 2.000,00



- aggiornamento catastale a rettifica per l'esatta rappresentazione per 1 unica unità immobiliare; a corpo €. 1.000,00

### LOTTO 3

- ripristino dello stato originario, mediante la demolizione del locale servizio igienico e ridimensionamento originario della finestra, oltre fornitura di nuovo infisso e avvolgibile oscurante; a corpo €. 4.000,00

- ritrovamento e ripristino della finestra, in precedenza tamponata per la realizzazione del locale tecnico caldaia, oltre fornitura di nuovo infisso e avvolgibile oscurante; a corpo €. 2.500,00

### LOTTO 5

- demolizione e smaltimento alla pubblica discarica del locale di deposito, realizzato con struttura posticcia in legno e lamiera ondulit e della serra;

a corpo € 2.000,00

- aggiornamento a rettifica della posizione catastale; a corpo €. 1.000,00

L'intervento è mirato al completo ripristino dello stato attuale a quello legittimo con spese presumibilmente a corpo di **€. 36.000,00**

Come meglio rappresentato nell'elaborato dello stato sovrapposto **(all.48)** e descritto e documentato nel computo metrico redatto. **(all.49)**

Inoltre come da corrispondenza avvenuta con il Geom. Luca Nardi

Responsabile Edilizia Privata del Comune di Cecina, in riferimento all'abitazione si riporta quanto segue:

*"Buongiorno , verificato la documentazione che mi ha inviato si rileva che l'immobile in oggetto dal momento della sua realizzazione ha avuto destinazione d'uso agricola ( fabbricato rurale) . Ai fini della deruralizzazione, se tale immobile verrà acquistato da persona non avente titolo ( coltivatore diretto) dovrà*



variare la destinazione agricola e sarà pertanto sottoposto al versamento dei dovuti oneri concessori. Nell'occasione porgo i migliori saluti"

"Buongiorno in data 22 Febbraio 2024 con delibera commissariale n. 3 è stato approvato il Nuovo Piano Strutturale pertanto il Certificato di Destinazione che abbiamo rilasciato nel 2016 ad oggi deve essere rinnovato. Per quanto riguarda la destinazione, il fabbricato e le sue pertinenze possono essere deruralizzate se hanno perduto le caratteristiche di ruralità ( non più utilizzati per la conduzione di azienda agricola ). Il costo della deruralizzazione costituito dagli oneri " verdi" ammonta ad Euro 7,93 urbanizzazione primaria al metro cubo ed Euro 23,77 urbanizzazione secondaria la metro cubo. Saluti" **(all.50)**

Pertanto si ritiene opportuno aggiornare la perizia di stima, con gli importi aggiornati ad oggi, dovuti per la DERURALIZZAZIONE dell'abitazione e delle sue pertinenze, nel caso hanno perduto le caratteristiche di ruralità ( non più utilizzati per la conduzione di azienda agricola ).

L'importo complessivo presunto per tali Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, oltre compensi professionali risultano circa €. **29.000,00** come meglio descritti nel computo metrico redatto. **(all.49)**

Tutti gli esborsi economici di cui sopra sono da ritenersi puramente indicativi e non vincolanti.

Per quanto attiene la regolarizzazione e la sanabilità, delle opere difformi, si ritiene di evidenziare, che negli ultimi anni la disciplina che regola la materia edilizia, ha avuto e sta avendo un sistematico rinnovo delle norme che la regolano, sia a livello nazionale che regionale, talvolta con interpretazioni che discordano tra i vari comuni della stessa regione, come norme approvate ed in contrasto tra le stesse.

Ad oggi si ritiene in via cautelativa, nei confronti degli ipotetici interessati al trasferimento, precisando, come specificato nel quesito "il tutto quale contributo  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



*della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso"*

Nel caso in oggetto si ritiene che le principali difformità riscontrate, quali modifiche interne e prospettiche possano essere sanabili, mentre gli ampliamenti potrebbero non essere regolarizzati.

Per questo motivo si è provveduto alla stima dei costi di sanatoria oltre all'eventuale previsione di un ripristino dello stato dei luoghi.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito e si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi e a i progetti strutturali depositati.

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

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

Nel valore base d'asta che ne deriva, sarà tenuto conto della mancata garanzia per vizi del bene aggiudicato (art.568 c.p.c.) che comprende anche eventuali costi di completamento a regola d'arte in conformità alle normative degli impianti.



Pertanto si ritiene a titolo cautelativo, di valutare l'ipotesi e i relativi costi per il deposito della Sanatoria Edilizia e messa in ripristino di quanto non sanabile,

Per quanto sopra i costi presunti ammontano a circa €. 20.000,00 come calcolato dal computo metrico estimativo. (all.48)

Mentre per quanto a riguardo alla eventuale deruralizzazione, nel caso l'interessato all'assegnazione degli immobili non possenga i requisiti per il mantenimento della ruralità, i costi da sostenere risultano circa €. 29.000,00

\* \* \* \*

In riferimento all'esistenza di certificati di abitabilità\agibilità, risulta rintracciato al n.102/70 del 11/12/1972, inerente a 2 vani al piano terra e 1 appartamento al piano primo. (all.35b)

#### **A.4) GRAVAMI SULLA PROPRIETA'**

Dalla documentazione riscontrata in atti, l'immobile risulta libero da vincoli e servitù.

#### **A.5) STATO DI POSSESSO**

Come dichiarato dalla Parte Esecutata, nell'ultimo verbale, a differenza della "Prima Ricognizione" e nella RELAZIONE PRIMO ACCESSO CUSTODE EX ART. 560 C.P.C. redatta dall'I.V.G. di Pisa, il compendio risultava occupato dalla \_\_\_\_\_, con diritto di abitazione, mentre ad oggi visto il decesso della Signora, l'immobile risulta libero".

A verifica veniva fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate per appurare l'esistenza di atti di locazione o quanto altro registrato (all.30) ricevendo risposta dall'Ufficio di Livorno, "non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili indicati." (all.31)

#### **A.6) VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**



In riferimento all'esistenza di oneri e vincoli, di natura condominiale come sopra descritti, vista la tipologia delle unità immobiliari e dalla documentazione visionata dal sottoscritto, non risultano comunicati da parte dell'Esecutato oneri condominiali.

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

Nel caso in oggetto le vendite potranno essere, soggette a imposta di registro e imposte ipo-catastali, in maniera fissa e/o proporzionale, da distinguersi a secondo dei casi in cui si identifichi l'acquirente. Come pure il regime i.v.a. sarà da verificare in funzione della classificazione dell'immobile e dell'identificazione dell'acquirente. Tali immobili non risultano abitazioni di lusso.

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015, per l'unità in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento di tale diritto.

#### **A.8) ALTRE TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI**

Il sottoscritto si recava all'Ufficio della Conservatoria dei R.R.I.I. di Livorno, per le necessarie visure, in base all'analisi dei documenti allegati, procedeva alla visura di aggiornamento **(all.nn°27a e 27b)** della certificazione ipo-catastale depositata, ALLA QUALE SI RIMANDA PER PIU' AMPIA E PRECISA DESCRIZIONE,

#### **A.9) CRONOLOGIA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

(Immobili siti nel Comune di Cecina)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare  
Registro Generale 6635 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO  
Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CECINA(LI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro  
Generale Pubblico ufficiale CAVALLINI MARCO Repertorio



del

IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in  
CECINA(LI) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA 1. Annotazione n.

del (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare  
Registro Generale Pubblico ufficiale MURITANO DANIELE Repertorio  
del 17/04/2012 ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE

(ART.2645-TER, C.C.) Immobili siti in CECINA(LI) Documenti successivi  
correlati:

1. Annotazione n. del (INEFFICACIA PARZIALE) 4. 5. 6. 7.

8.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare  
Registro Generale 13847 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LI VORNO  
Repertorio del DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA  
ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in CECINA(LI)

5. ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro  
Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO - SEZ  
DISTACCATA DI CECINA Repertorio del IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in  
CECINA(LI) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare  
Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI  
TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio del ATTO



Immobili siti in CECINA(LI) Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare

Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI  
TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio del ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CECINA(LI) Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare

Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO  
Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE -

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

9. TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare

Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LIVORNO  
Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CECINA(LI) Nota

disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1.

Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del - Registro

Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI  
LIVORNO Repertorio del DOMANDA GIUDIZIALE -

ORDINANZA DIVISIONALE EX ART. 600 C.P.C. Immobili siti in CECINA(LI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro

Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio del

Immobili siti in CECINA(LI)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro  
Generale Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio

del ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CECINA(LI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro  
Generale 481 Pubblico ufficiale POGGIOLINI PAOLA Repertorio del

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CECINA(LI) SOGGETTO  
TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del - Registro Particolare

4011 Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO  
Repertorio del DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA  
DIVISIONALE EX ART. 600 C.P.C. Immobili siti in CECINA(LI)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro

Generale Pubblico ufficiale ALTERIO ANNA Repertorio del  
04/07/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI  
EREDITA' Immobili siti in CECINA(LI)

**B) DESCRIZIONE GENERALE**

**B.1. Descrizione del bene**

**QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETA'**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE**

**LOTTO 1**

**ABITAZIONE TIPO CIVILE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.601, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse

(LOTTI 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in appartamento al piano primo, con corte esclusiva al piano terra sul quale sono posti un locale di deposito e forno, e un locale caldaia.

Si ritiene di evidenziare che sulla corte di pertinenza esclusiva risulta una "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse e al terreno posto sul retro.

Tale unità immobiliare risulta, a detta dell'esecutata, residenza della madre.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto al piano primo risulta libera su quattro lati, mentre la corte al piano terra confina internamente, con le 2 autorimesse, sul retro con terreno agricolo della stessa Ditta e su i due lati con terreni agricoli, mentre l'ingresso con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

La costruzione dell'edificio, risale come indicato nel progetto del Geom. Franco Lorenzi, al 1971, da realizzarsi con strutture portanti in muratura di mattoni, i solai saranno in laterizio armato con cordoli in C.A. e divisori interni in mattoni forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

La copertura risulta a due falde inclinate.

L'edificio ha l'aspetto architettonico semplice e tipico dell'epoca di costruzione, inserendosi in un contesto ambientale circostante, principalmente privo di tipologie edilizie, caratterizzato da terreni agricoli, ad eccezione di una proprietà prospiciente consistente in una tipologia edilizie con caratteristiche di civile abitazione, nel complesso, per le parti esterne relative alle facciate di medio gusto e manutenzione, con necessità di manutenzione generale.

Dallo stradello poderale si accede alla corte pertinenziale esclusiva, tramite scala esterna si arriva al piano primo, dove troviamo il portoncino di ingresso all'abitazione, che immette nell'ingresso, al reparto giorno, composto da cucina con balcone, e soggiorno, mentre nel reparto notte, disimpegnate troviamo, tre camere e bagno.

Al piano terra è ubicato il locale caldaia mentre sulla corte di pertinenza esclusiva, troviamo un locale ripostiglio con all'interno un forno a legna.

L'unità immobiliare risulta di media metratura, presentando, per l'epoca e tipologia dell'edificio, una classica distribuzione dei vani.

Il tutto più precisamente descritto:

**piano terra:**

- corte esclusiva di circa 840,00 m<sup>2</sup>
- ripostiglio con forno di circa 8,85 m<sup>2</sup>;
- locale tecnico caldaia di circa 3,60 m<sup>2</sup>;

**piano primo:**

- ballatoio scala ingresso di circa 2,00 m<sup>2</sup>;
- ingresso di circa 6,95 m<sup>2</sup>;
- cucina di circa 16,95 m<sup>2</sup>;
- balcone di circa 4,50 m<sup>2</sup>;
- soggiorno di circa 21,00 m<sup>2</sup>;

- disimpegno di circa 7,70 m<sup>2</sup>;

- bagno di circa 5,65 m<sup>2</sup>;
- camera di circa 15,10 m<sup>2</sup>;
- camera di circa 12,20 m<sup>2</sup>;
- camera di circa 15,45 m<sup>2</sup>;

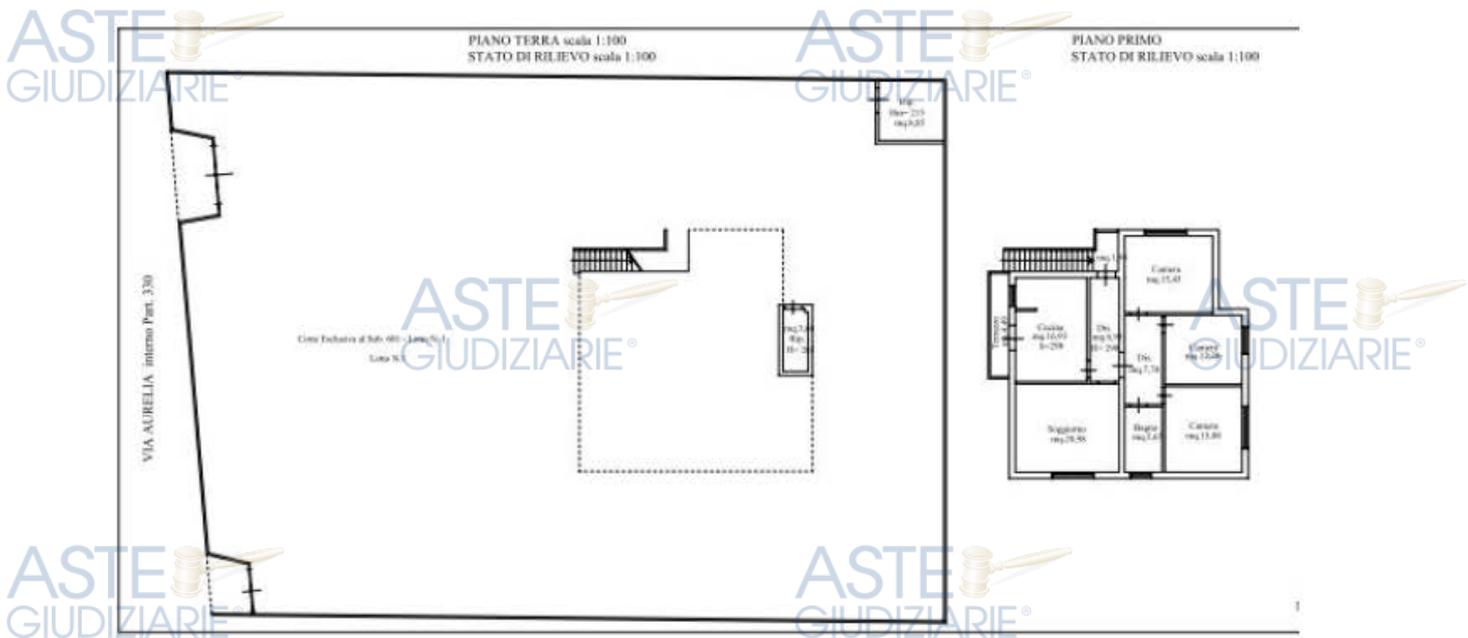
Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m<sup>2</sup> del bene

oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>SUPERFICIE NETTA APPARTAMENTO</b>               | <b>101,00 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO</b>               | <b>120,00 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>SUPERFICIE NETTA LOCALI ACCESSORI</b>           | <b>12,45 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>SUPERFICIE LORDA LOCALI ACCESSORI</b>           | <b>15,85 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>SUPERFICIE ACCESSORI RAGGUAGLIATA AL 40%</b>    | <b>6,34 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>SUPERFICIE NETTA BALCONI</b>                    | <b>6,47 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>SUPERFICIE BALCONI E LOGGIE RAGGUAG. AL 20%</b> | <b>1,30 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>SUPERFICIE NETTA CORTE ESCLUSIVA</b>            | <b>840,47 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA RAGGUAG. AL 2%</b>   | <b><u>16,80 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE</b>   | <b>144,44 m<sup>2</sup></b>       |

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (**all. nn°19-20**) e dall'elaborato grafico (**all. nn°21-22**) e di georeferenziazione (**all. n°26**).





Gli impianti, sono sotto traccia, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione.

L'abitazione è pavimentata, differentemente con piastrelle e rifinitura perimetralmente con abbinato battiscopa di corredo ad eccezione del bagno, pavimentati e rivestiti in ceramica, come pure risulta rivestita la sola porzione del lato cottura in cucina, il tutto in medie condizioni di manutenzione, pur risultando i materiali di finitura principalmente dell'epoca di realizzazione.

Il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water, bidet e vasca da bagno, con rubinetterie plurifori in acciaio.

Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso come pure gli infissi esterni, in alluminio anodizzato color oro, vetro singolo, mentre gli infissi interni in legno, oscurati da avvolgibili.

Gli impianti tecnologici risultano autonomi e non allacciati alle utenze pubbliche, comprendono, idrico con pozzo per adduzione acqua, scarico acque in fossa a estrazione, l'impianto di riscaldamento con "serbatoio" di GPL esterno interrato, risultano presenti radiatori in ghisa, CON RISERVA PER LA FUNZIONALITA DELLA CALDAIA posta nell'apposito locale tecnico al piano terra, ed impianto elettrico.

Si evidenzia che la fornitura del gas è con bombolone "gpl" esterno interrato, come pure lo scarico della fognatura nera è inserito in vasca esterna interrata, per ambedue non è stata rintracciata la documentazione per verificarne la regolarità con le vigenti norme in materia.

Le altezze interne, risultano, al piano primo circa  $H=3,00$  m. al piano terra, il locale tecnico circa  $h=2,65$  m e il locale ripostiglio-forno circa  $h=2,15$ .

Per quanto è stato possibile visionare, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultano mediocri, il tutto con necessità di rimodernamento e nel complesso con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia per le parti interne che per le parti esterne, nel complesso lo stato di fatto si ritiene sia, mediocre.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: SITRI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23712d965bdf016cc44c24cbd7444142





## LOTTO 2

### RIMESSA

Trattasi di unità immobiliare ad uso rimessa, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.602, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 rimesse

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



(LOTTO 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in rimessa al piano terra prospiciente il lato d'ingresso lato sud.

L'accesso avviene dalla via poderale che immette dalla corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (LOTTO 1), tramite "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto confina per tre lati con corte esclusiva dell'appartamento al piano primo, sul lato retrostante in aderenza con altra autorimessa (LOTTO 3), salvo se altri e più precisi.

La costruzione dell'edificio, risale come indicato nel progetto del Geom.

Franco Lorenzi, al 1971, da realizzarsi con strutture portanti in muratura di mattoni, i solai saranno in laterizio armato con cordoli in C.A. e divisori interni in mattoni forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

La copertura risulta a due falde inclinate.

L'edificio ha l'aspetto architettonico semplice e tipico dell'epoca di costruzione, inserendosi in un contesto ambientale circostante, principalmente privo di tipologie edilizie, caratterizzato da terreni agricoli, ad eccezione di una proprietà prospiciente consistente in una tipologie edilizie con caratteristiche di civile abitazione, nel complesso, per le parti esterne relative alle facciate di medio gusto e manutenzione, con necessità di manutenzione generale.

Dallo stradello poderale, tramite "tacita servitù" si accede alla corte pertinenziale esclusiva del LOTTO 1, l'ingresso al locale è dato da ampia apertura che immette in unico locale di forma rettangolare adibito a soggiorno-cucina, lo

stesso locale risulta comunicante con ampia apertura con il locale confinante

(LOTTO 3).

Il tutto più precisamente descritto:

**piano terra:**

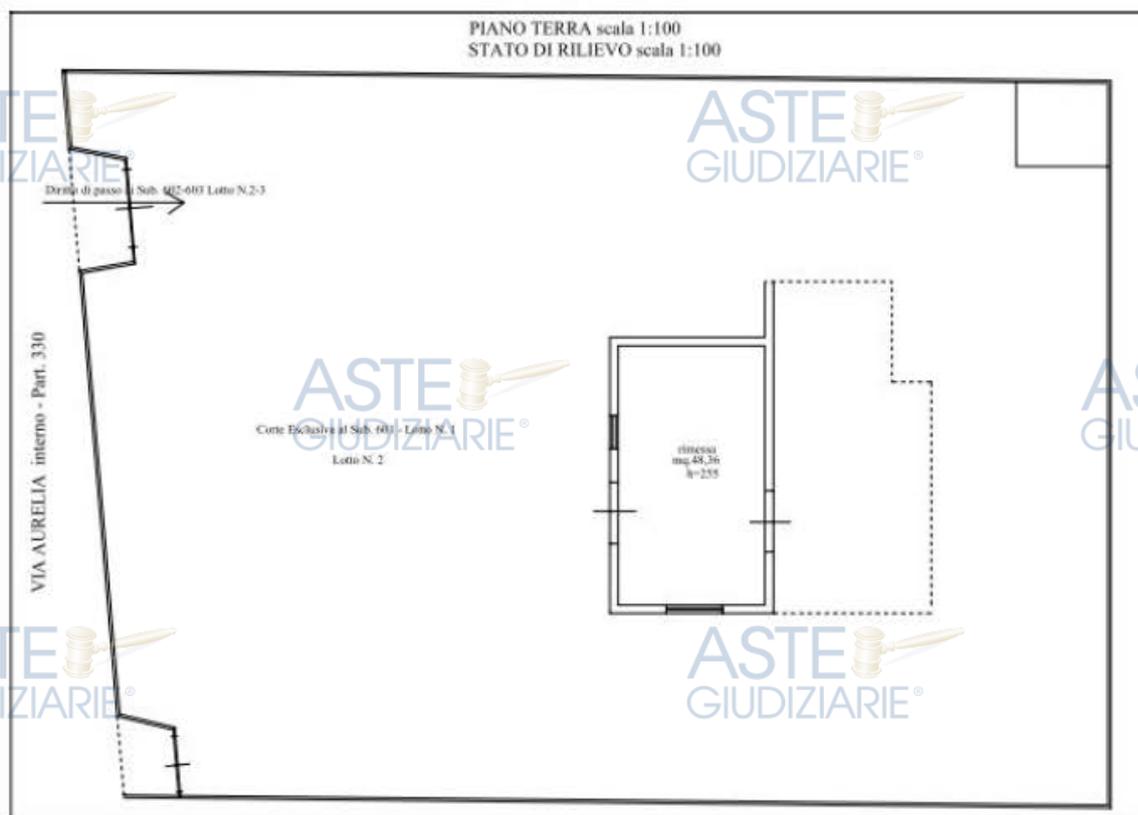
- rimessa di circa 48,35 m<sup>2</sup>

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m<sup>2</sup> del bene

oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>SUPERFICIE NETTA RIMESSA</b>                  | <b>48,35 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>SUPERFICIE LORDA RIMESSA</b>                  | <b><u>57,40 m<sup>2</sup></u></b> |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE</b> | <b>57,40 m<sup>2</sup></b>        |

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (all. nn°19-20) e dall'elaborato grafico (all. nn°21-23) e di georeferenziazione (all. n°26).



Gli impianti, sono sotto traccia, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione.

Il locale è pavimentato uniformemente con piastrelle, gli infissi esterni risultano in alluminio color oro, vetro singolo, il tutto in medie condizioni di manutenzione, pur risultando i materiali di finitura principalmente dell'epoca di realizzazione.

L'altezza interna, risulta di circa  $h = 2,55$  m.

Per quanto è stato possibile visionare, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultano mediocri, il tutto con necessità di rimodernamento e nel complesso con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia per le parti interne che per le parti esterne, nel complesso lo stato di fatto si ritiene sia, mediocre.



**LOTTO 3****RIMESSA**

Trattasi di unità immobiliare ad uso rimessa, identificata catastalmente al Foglio 39 part.330 sub.602, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 rimesse

(LOTTI 2/3) e al piano primo 1 appartamento (LOTTO 1).

Il lotto in oggetto consiste in rimessa al piano terra prospiciente il retro lato nord.

L'accesso avviene dalla via poderale che immette dalla corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (LOTTO 1), tramite "tacita servitù" di passo per accedere alle 2 autorimesse.

Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.



L'unità in oggetto confina per tre lati con corte esclusiva dell'appartamento al piano primo, sul lato d'ingresso è in aderenza con altra autorimessa (LOTTO 2), salvo se altri e più precisi.

La costruzione dell'edificio, risale come indicato nel progetto del Geom. Franco Lorenzi, al 1971, da realizzarsi con strutture portanti in muratura di mattoni, i solai saranno in laterizio armato con cordoli in C.A. e divisori interni in mattoni forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

La copertura risulta a due falde inclinate.

L'edificio ha l'aspetto architettonico semplice e tipico dell'epoca di costruzione, inserendosi in un contesto ambientale circostante, principalmente privo di tipologie edilizie, caratterizzato da terreni agricoli, ad eccezione di una proprietà prospiciente consistente in una tipologia edilizie con caratteristiche di civile abitazione, nel complesso, per le parti esterne relative alle facciate di medio gusto e manutenzione, con necessità di manutenzione generale.

Dallo stradello poderale, tramite "tacita servitù" si accede alla corte pertinenziale esclusiva del LOTTO 1, l'ingresso al locale è dato da ampia apertura che immette in unico locale di forma quadrilatera pressoché rettangolare adibita a deposito e ricovero attrezzi, con la presenza di un servizio igienico, lo stesso locale risulta comunicante con ampia apertura con il locale confinante (LOTTO 2).

Il tutto più precisamente descritto:

**piano terra:**

- rimessa di circa 49,22 m<sup>2</sup>
- bagno di circa 4,65 m<sup>2</sup>

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza, espressa in m<sup>2</sup> del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

**SUPERFICIE NETTA RIMESSA**

**53,87 m<sup>2</sup>**

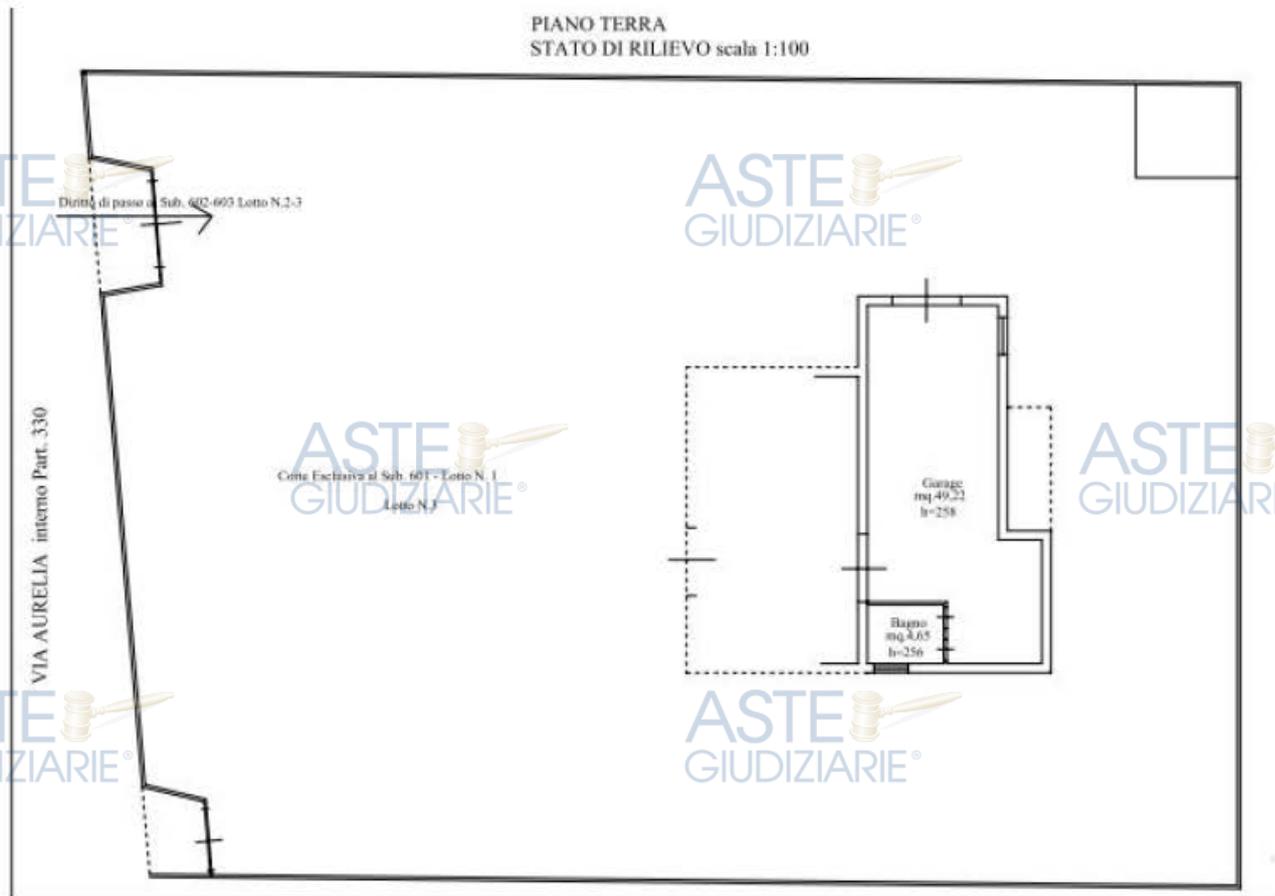
**SUPERFICIE LORDA RIMESSA**

**65.00 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE**

**65,00 m<sup>2</sup>**

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico (all. nn°19-20) e dall'elaborato grafico (all. nn°21-24) e di georeferenziazione (all. n°26).

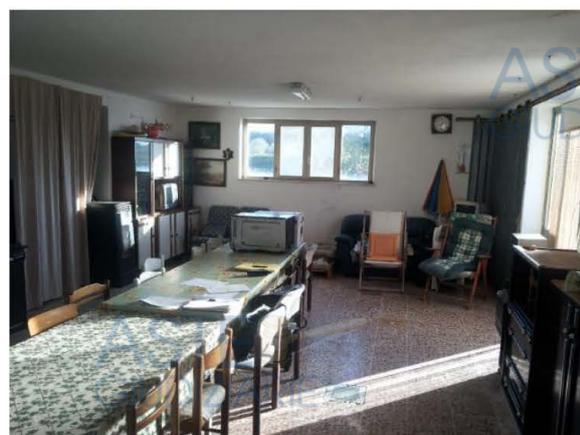


Gli impianti, sono sotto traccia, presumibilmente conformi alle vigenti normative in materia al momento della realizzazione.

Il locale è pavimentato con piastrelle, il servizio igienico risulta corredato di lavabo, water e doccia con pareti rivestite in piastrelle, gli infissi esterni risultano in alluminio color oro, e legno, vetro singolo, il tutto in medie condizioni di manutenzione, pur risultando i materiali di finitura principalmente dell'epoca di realizzazione.

L'altezza interna, risulta di circa h= 2,55 m.

Per quanto è stato possibile visionare, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultano mediocri, il tutto con necessità di rimodernamento e nel complesso con necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per le parti interne che per le parti esterne, nel complesso lo stato di fatto si ritiene sia, mediocre.



**PRESELLA DI TERRENO AGRICOLO**

Trattasi di presella di terreno agricolo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.55, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 01 ha 21 are 35 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo arata.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma "quadrilatera".

L'accesso avviene dallo stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

Il tutto più precisamente descritto:

Dalla documentazione si è determinata la consistenza, espressa in ha del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

**SUPERFICIE CATASTALE NOMINALE      01 ha 21 are 35 ca**



Tale proprietà non risulta delimitata da recinzioni, come pure non risultano, materializzati i confini.

L'unità in oggetto confina per tre lati con terreno agricoli di altre proprietà per un lato con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico **(all. nn°19-20)** e di georeferenziazione **(all. n°26)**.



**PRESELLA DI TERRENO AGRICOLO**

Trattasi di presella di terreno agricolo, identificata catastalmente al Foglio 39 part.456, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

Il lotto in oggetto quale terreno agricolo risulta di superficie catastale nominale complessiva di circa 35 are 42 ca con relativa destinazione agricola Seminativo, al momento del sopralluogo principalmente a verde ed in parte a orto.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma "quadrilatera".

Su tale terreno risulta presente un locale deposito, presumibilmente abusivo, ma censito catastalmente al foglio 39 particella 457 sub. 601, e una serra priva di identificazione.

L'accesso avviene dalla corte di pertinenza esclusiva, della proprietà confinante (LOTTO 1) intestata alla stessa Ditta, presumendo un diritto di passo sul lato nord del LOTTO in oggetto.

Il tutto più precisamente descritto:

Dalla documentazione si è determinata la consistenza, espressa in ha del bene oggetto di stima che qui di seguito risulta riportata.

**SUPERFICIE CATASTALE NOMINALE      35 are 42 ca**

con soprastante locale di deposito di circa 32,90 m<sup>2</sup>



PIANO TERRA  
STATO DI RILIEVO scala 1:100 - PART.457

H= 180  
mq 32,90  
Magazzino  
Hm= 215  
PART.457  
H= 250

Terreno PART.456

Tale proprietà non risulta delimitata da recinzioni, come pure non risultano, materializzati i confini.

L'unità in oggetto confina per tre lati con terreno agricoli di altre proprietà per un lato con LOTTO 1 stessa proprietà, salvo se altri e più precisi.

Quanto sopra esposto è meglio visibile dagli allegati del rilievo fotografico **(all. n°19-20)** e dall'elaborato grafico **(all. n°25)** e di georeferenziazione **(all. n°26)**.



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

L'immobile, indipendente è composto da una costruzione di due piani fuori terra composta di n.3 unità immobiliari, a terreno 2 autorimesse.



Si accede alla costruzione dalla Particella 331 terreno, sempre di proprietà della Ditta sopra intestata, consistente in porzione di stradello poderale privato, presumibilmente con diritto di passo per i frontisti di tale stradello.

L'unità in oggetto al piano primo risulta libera su quattro lati, mentre la corte al piano terra confina internamente, con le 2 autorimesse, sul retro con terreno agricolo della stessa Ditta e su i due lati con terreni agricoli, mentre l'ingresso con stradello poderale, salvo se altri e più precisi.

La costruzione dell'edificio, risale come indicato nel progetto del Geom. Franco Lorenzi, al 1971, da realizzarsi con strutture portanti in muratura di mattoni, i solai saranno in laterizio armato con cordoli in C.A. e divisori interni in mattoni forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

La copertura risulta a due falde inclinate.

L'edificio ha l'aspetto architettonico semplice e tipico dell'epoca di costruzione, inserendosi in un contesto ambientale circostante, principalmente privo di tipologie edilizie, caratterizzato da terreni agricoli, ad eccezione di una proprietà prospiciente consistente in una tipologia edilizie con caratteristiche di civile abitazione, nel complesso, per le parti esterne relative alle facciate di medio gusto e manutenzione, con necessità di manutenzione generale.

Per quanto è stato possibile visionare, le condizioni di manutenzione, vista l'epoca di costruzione, risultano mediocri, il tutto con necessità di rimodernamento e nel complesso con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia per le parti interne che per le parti esterne, nel complesso lo stato di fatto si ritiene sia, mediocre.

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, posta tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località "La California", dalla via principale Aurelia SP39 passata

Cecina viaggiando verso sud, si svolta a destra impegnando il cavalcavia, percorrendo la via secondaria, proseguendo verso la pineta a mare, in una vasta area agricola troviamo la proprietà in oggetto.

## **C) STIMA DEL BENE**

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

Vista la tipologia, vista l'attuale consistenza dello stato rilevato e quanto richiesto dalle disposizioni pubblicate della Cancelleria del Tribunale per fabbricati analoghi, *"la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato (quale esempio appartamento con garage, anche senza vincolo di abbinamento imposto da norme comunali)."* si ritiene più appetibile la vendita di un LOTTO UNICO.

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

Il sottoscritto ritiene doveroso soffermarsi su tale capitolo, visto che le precedenti informazioni risultano di natura tecnica pervenute da ricerche presso i vari uffici e dai rilievi durante i sopralluoghi, pur sempre documentazione oggettiva riscontrabile.

Tale documentazione risulta, indispensabile ed importante, perché concorre a caratterizzare e differenziare ogni singola unità immobiliare, pur più simile che sia, da un'altra.

Si ritiene però che l'oggetto principale del quesito posto dal Giudice sia la ricerca e il calcolo del più probabile valore di mercato, come richiesto "a determinare il valore di mercato".

Tale quesito risulta di notevole importanza, visto che il "valore di mercato" è frutto di stima soggettiva da parte del perito, in taluni casi discordante tra più valutazioni peritali.

Questo avviene non sempre per superficialità tecnica, ma per l'interporsi tra il valore stimato e l'effettivo risultato della successiva compravendita.

Purtroppo questi due valori possono, essere influenzati da molteplici ragioni, eventi, situazioni e.t.c. che differenziano il risultato.

Pertanto di seguito si cercherà di descrivere e chiarire quali siano, ad oggi, le linee guida e gli strumenti utili, da poter scegliere ed utilizzare, quali basi, per intraprendere il più logico e corretto metodo di stima.

Oggi più che mai, in un momento così particolare, a “cavallo” tra il periodo della “bolla Immobiliare” di qualche anno fa, ed il periodo di crisi immobiliare, dove semestre per semestre, le contrattazioni immobiliari e le relative compravendite, si riducono sempre più, in un mercato con abbondanza di offerta, ma con una richiesta sempre più ridotta, in parte dovuta anche dalla difficoltà, di reperire disponibilità finanziaria presso gli istituti di credito, cresce l’esigenza di regole comuni per le valutazioni immobiliari, rendendo necessario, aggiornare la classica “stima”, ormai “obsoleta”, con standard unificati, così da poter rendere trasparente e stabile l’oscillazione dei valori di mercato per prodotti analoghi o similari, oggetto di compravendita, sia nel campo privato, che per le esposizione creditizie.

Si ritiene che ad oggi, le varie linee guida valide, in materia di stima, siano disciplinate dagli “STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE” definite quali complesso di regole uniformi e condivise a livello internazionale, di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in maniera sintetica. Gli “International Valuation Standard” sono definiti dall’International Valuation Standard Council (IVSC) di Londra una organizzazione non governativa costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite.

Tra i vari standard troviamo il “CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI – Italian Property Valuation Standard” creato nel 2000 da Tecnoborsa per dotare il sistema economico-professionale italiano di una metodologia di valutazione



condivisa, identificabile anche a livello internazionale univoca e agevolmente applicabile.

Tecnoborsa è una società consortile con sede in Roma, costituita dalle Camere di Commercio, con obiettivo lo sviluppo e la regolamentazione dell'economia immobiliare.

Gli standard del Codice riguardano le definizioni dei valori di stima, i criteri di misurazione delle consistenze, procedimenti di stima, gli elementi essenziali per la stesura del Rapporto di Valutazione o perizia, i principi per il riesame del rapporto di valutazione, il Codice Etico-Deontologico del Valutatore.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa fornisce una chiara definizione di cosa dobbiamo trovare in un Rapporto di Valutazione Immobiliare, in tale rapporto sono indicati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal Valutatore per elaborare la valutazione.

Un esempio di applicazione degli IVS, risultano i requisiti ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sono state elaborate nell'ottica di:

- assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario;
- rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006;
- garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Tali linee guida sono state condivise tra tutti gli ordini professionali dei periti, le principali società di valutazioni immobiliare e Tecnoborsa nell'ambito di un protocollo d'intesa siglato il 25 novembre 2010.

L'ABI, con la condivisione dell'Agenzia del Territorio - ha elaborato specifiche "Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" finalizzate a garantire la trasparenza nella corretta valutazione degli immobili quale elemento essenziale per assicurare la stabilità e l'efficienza del mercato, con riferimento sia alle attività di erogazione dei crediti sia alle emissioni o acquisizioni di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

In particolare, tali Linee guida intendono definire una prassi per agevolare gli intermediari nell'applicazione dei criteri generali di valutazione e di sorveglianza sugli immobili a garanzia di esposizioni creditizie, in attuazione alle disposizioni di vigilanza della Banca d'Italia (circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV) al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio di credito.

L'elaborazione delle Linee guida risponde, inoltre, all'esigenza di introdurre criteri di riferimento omogenei in tale materia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume; alle metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.); al livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le nuove regole sulla valutazione degli immobili nel credito ipotecario residenziale introducono nuovi principi, tra i quali:

- Il valore dell'immobile non dipende dal merito creditizio del debitore.
- Il valore dell'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, ad un valore non superiore al prezzo di mercato.



- Il valore degli immobili residenziali deve essere monitorato frequentemente ed almeno una volta ogni tre anni (per i residenziali) o una volta l'anno (per i commerciali). Una verifica più frequente è prevista nel caso il mercato subisca variazioni significative.

- L'immobile deve essere stimato da un perito indipendente, se le informazioni indicano che il suo valore sia diminuito in misura rilevante in relazione ai prezzi di mercato.

- Per "perito indipendente" si intende un soggetto con le necessarie qualifiche tecniche, capacità ed esperienze, indipendente dal processo di decisione del credito.

### Gli scopi della valutazione

Nel settore immobiliare possiamo individuare diverse categorie di beni immobili: fondi agricoli, aree fabbricabili, edifici residenziali, uffici, capannoni industriali, e.t.c. come pure gli scopi della valutazione sono molteplici, quali trattative di compravendita, espropriazioni, divisioni patrimoniali, concessioni di crediti, e.t.c.

Molteplici sono le occasioni in cui viene richiesta la valutazione di un immobile, sia nell'ambito urbano che in quello agricolo. Se guardiamo alla Committenza, possiamo individuare diverse tipologie di richiedenti, quali il settore **Giudiziario** (nel contenzioso economico e per le operazioni di esecuzione) le **Banche** (per le operazioni di credito), i **fondi immobiliari** (per gli investimenti) il settore del **Leasing** (per i finanziamenti), le **Imprese** (per bilanci) **l'Utenza Privata** (per acquisto o vendita dell'abitazione o dell'azienda agricola).

### Il valore di stima e il quesito di stima

Quindi è facilmente intuibile come la valutazione interessi un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati, per tale motivo è importante individuare fin da subito il valore di stima da ricercare, sia esso il valore di mercato,

il valore di uso, il valore cauzionale, il valore di investimento, il valore assicurabile o un altro ancora.

Questo valore rappresenta il cosiddetto quesito di stima, cioè la domanda posta dal committente alla quale l'estimatore deve dare risposta.

Pertanto per quanto sopra esposto, in riferimento al quesito principale della presente perizia, "**DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO**" risulta doveroso definire il Valore di Mercato degli immobili e perché sia necessario condividere la definizione.

Il valore di mercato degli immobili, come definizione non è presente nell'ordinamento giuridico italiano, ma è surrogata da altre denominazioni quali: *valore venale*, *valore normale*, *valore di comune commercio*, nate prevalentemente per scopi di verifica fiscale e non per la condivisione del significato del valore.

Mentre la definizione più indicativa risulta citata dall'Internazional Valuation Standars 2007 (IVS) definendo il **VALORE DI MERCATO** "*l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione,*"

Pertanto definito il quesito principale, rimane la ricerca dei *dati immobiliari*, (prezzo, caratteristiche e documenti) per poter procedere con i calcoli di stima.

Purtroppo ad oggi, non ostante la materia della stima sia notevolmente avanzata e disciplinata come sopra descritto, rimane ancora da sviluppare un buon canale di accesso ad una banca dati veritiera, dove poter convogliare e archiviare i risultati delle stime già redatte, ossia un archivio uniformato da tutti i Periti, dove inserire i propri risultati di stime e reperire per tipologie, caratteristiche e t.c. i valori unitari di riferimento.



Nella metodologia estimativa italiana, la destinazione ordinaria rappresenta la destinazione più frequente in un dato segmento di mercato.

In presenza di due o più destinazioni per l'immobile oggetto della stima, la valutazione non può prescindere dal considerare eventuali destinazioni alternative e in particolare la destinazione che assicura all'immobile il suo *highest and best use* (HBU), cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o reddito di trasformazione.

L'idea alla base di questo concetto è che il valore di un immobile dipende dal suo uso più produttivo e che questo può non coincidere con l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

L'*highest and best use* è un uso potenziale dell'immobile, ma deve essere legalmente ammesso, fisicamente possibile, finanziariamente conveniente e massimamente produttivo, capace cioè di generare il più elevato beneficio.

Per trovare l'*highest and best use* necessaria un'accurata indagine dei vincoli giuridici, urbanistici e finanziari, che gravano sul bene, nonché lo studio della domanda ed offerta concorrenziale.

### **I procedimenti di stima immobiliare**

I procedimenti di stima sono generalmente schemi concettuali, modelli logici, modelli matematici o modelli statici volti alla previsione e attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione .

Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alla relazione logico-matematica.

I tre approcci classici alla stima immobiliare, in precedenza nominati, sono:

- il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach);



- il metodo del costo (Cost Approach) ;

- il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito (Income Capitalisation Approach).

### **Il metodo del confronto di mercato**

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di un prezzo noto.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del metodo prevede una serie di *aggiustamenti sistematici* ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principali e secondarie, età, livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, panorama ossia affacci, luminosità esposizione, e.t.c.) degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata (di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto.

Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Come si evince, il metodo di confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di *dati immobiliari* (prezzi di mercato e categorie degli immobili.)

Un **dato immobiliare** è un insieme di informazioni relative ad un contratto di un immobile (terreno, fabbricato o semplice unità immobiliare).

Le informazioni riguardano il vero **prezzo** di compravendita e/o di affitto, unitamente a tutte le **caratteristiche** immobiliari che contraddistinguono l'immobile

(superficie livello di piano, stato di manutenzione, impianti ecc.) oltre a tutti i **documenti** (foto, planimetrie, atti ecc.) che ne testimoniano la completezza e la veridicità.

### **Il metodo del costo**

Il metodo del costo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del *valore del suolo* come se fosse edificabile e del *costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato*.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nello stato di uso.

Il costo di ricostruzione si determina in base al computo metrico estimativo, un elaborato contabile riassuntivo che permette di stimare il costo di un'opera o di un intervento attraverso la somma dei prodotti tra le quantità delle unità di lavorazione relative e i corrispondenti prezzi unitari.

Il valore del suolo non si considera soggetto a deprezzamento,

- il terreno agricolo ricostruisce nel tempo la propria fertilità con un processo naturale;
- il suolo urbano edificabile solitamente varia di valore in relazione alla pressione della domanda.

Il costo di ricostruzione deprezzato è un valore diverso dal valore di mercato e riguarda immobili edificati a destinazione speciale, *con un ridotto mercato o senza mercato*, per una serie di finalità relative alle stime di inventario, alle stime contabili, alle stime assicurative, alla stima dei danni, alle divisioni ereditarie e così di seguito.

### **Il metodo finanziario**



Il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attuazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro.

Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso produrrà.

Questo metodo si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione (alberghi, uffici, centri commerciali e.t.c.) ma anche gli immobili a destinazione residenziale.

Il metodo si attua attraverso la predisposizione di uno schema economico finanziario nel quale si inserisce per ciascun anno futuro la serie dei costi e dei ricavi attesi dall'immobile. Dal calcolo dei benefici e dalle loro attualizzazioni mediante inappropriato saggio di sconto si attiene il valore dell'immobile.

- i ricavi annui sono costituiti dai canoni di locazione, tenendo presente un tasso fisiologico di sfritto (vacancy);
- i costi annui si riferiscono alle spese di gestione ossia le imposte sugli immobili, l'assicurazione, le spese amministrative.

L'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa futuri, ossia di determinazione del valore dell'immobile tramite la capitalizzazione dei benefici monetari che esso produrrà, avviene mediante tre metodi

- *Direct capitalisation*

$$V = \frac{C}{r}$$

- *Yield capitalisation*

$$V = \frac{C}{r} * \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^T} \right]$$

- *Discounted cash flow analysis*

- dove C, è il flusso di cassa atteso dall'immobile per il periodo  $t$  e  $r$  è il costo opportunità del capitale.

In questi tre c.d. metodi riconosciamo in realtà tra modi diversi di applicare lo stesso criterio del valore attuale.

Nel primo caso ad un flusso di benefici tutti uguali C da qui all'infinito (che finanziariamente si traduce in una rendita perpetua).

Nel secondo caso ad un flusso di benefici tutti uguali per un numero finito di  $T$  periodi (rendita annua)

Nel terzo e generale caso ad una stringa per  $t$  periodi di flussi di cassa  $C_t$ .

Come ormai ben sappiamo, nell'operazione di attualizzazione dei flussi di cassa è critica la scelta del costo opportunità del capitale.

### La stima

Pertanto nella stima in oggetto, il perito utilizzando i dati immobiliari in suo possesso, può applicare i più appropriati modelli valutativi previsti nell'ambito del *Market Comparison Approach*.

Qualora tale approccio valutativo non risulti applicabile, per l'effettiva assenza di *comparables*, ricorre all'*Income Capitalisation Approach* o al *Cost Approach*.

Per quanto riguarda l'unità oggetto dell'esecuzione, sono stati esaminati vari criteri di stima, quali la determinazione del valore in rapporto alla superficie, il metodo comparativo e della capitalizzazione dei redditi.

La proprietà in oggetto è costituita da 5 unità immobiliari con caratteristiche ben distinte, con locali adibiti all'Abitazione, all'attività di deposito e Terreni agricoli, attualmente non risultano produttivi di un reddito, come pure, per quanto attiene alle unità a destinazione di abitazione e di deposito, risultano ubicate in una zona, con



limitate entità di comparazione, pertanto si ritiene necessario, per il raggiungimento di una valutazione più precisa possibile e veritiera, di utilizzare sia il metodo per costo di costruzione, sia il metodo comparativo, nell'eventualità di ricavare quanti più elementi comparabili alla proprietà oggetto della perizia, affrontato la stima medesima operando con il sistema della determinazione del valore in rapporto alla superficie.

### **COSTO DI COSTRUZIONE**

Le considerazioni svolte nel corso della presente relazione peritale e i risultati ottenuti fin qui, consentono di ritenere applicabile il metodo basato sulla determinazione del costo di produzione e cioè sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere ad oggi, per realizzare un complesso analogo, come ubicazione, consistenza e caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alle caratteristiche di conservazione e manutenzione dovute alla vetustà del fabbricato.

Relativamente al costo di costruzione del fabbricato che si deve produrre, si procederà con riferimento all'equivalente costo di produzione di analoghi fabbricati già esistenti, tenuto conto delle stesse caratteristiche tecnologiche ed impiantistiche di cui lo stesso fabbricato risulta dotato.

Nella determinazione di detti elementi devono pertanto considerarsi gli effetti della particolare dotazione sia costruttiva che tecnologica.

Nella determinazione del costo complessivo della costruzione, si è tenuto debito conto anche degli oneri inerenti, quali le spese generali e l'utile dell'imprenditore ed ogni altro onere aggiuntivo relativo all'edificazione.

Tale costo è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali, e profitto dell'appaltatore) occorrenti per realizzare l'opera finita.



I costi unitari al mq sono esclusi degli ulteriori costi aggiuntivi costituiti da acquisto del terreno, costi tecnici non compresi nel costo di appalto quali oneri professionali e controlli tecnici, oneri di urbanizzazione, spese di amministrazione per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati e utile normale del promotore finanziario. Quest'ultimo, come è noto, in regime di libera concorrenza e particolare in regime di recessione o di stasi del mercato, tende a differenziarsi.

Di fatto il costo complessivo come innanzi definito, può essere ricavato attraverso i dati orientativi desunti prendendo per confronto taluni immobili sotto certi aspetti strutturalmente simili a quelli dell'edificio in esame.

Inoltre è stato verificato l'andamento dei prezzi medi di mercato come riportato nel Prezziario dei Costi di Costruzione per Tipologie Edilizie redatto dalla Tipografia Genio Civile editrice DEI. **(all.36)**

\* \* \* \* \*

Pertanto formalmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$Kt=A+Kc+Op+Ou+Int+Iva+Up.$$

Dove:

- Kt rappresenta il costo totale dell'intervento;
- A rappresenta il costo di acquisto dell'area da trasformare 25%;
- Kc rappresenta il costo tecnico (i cui importi, come detto sono quelli relativi alle opere realizzate, compreso spese generali e utile delle imprese)
- Op rappresenta gli onorari professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, Legali, Notai; Commercialisti, e.t.c) 10%;
- Ou rappresenta gli oneri di urbanizzazione 7%;
- Int. Rappresenta gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento di trasformazione 5%;
- I.v.a. rappresenta l'imposta sul valore aggiunto, su tutte le voci gravate da tale

- Up. Utile normale del promotore finanziario

\* \* \* \* \*

Pertanto di seguito si riepiloga il computo delle opere considerate per la costruzione del fabbricato:

- movimenti terra per scavi e rinterri;
- opere di fondazione;
- opere strutturali in calcestruzzo armato;
- vespai, sottofondi e pavimenti;
- isolamento e impermeabilizzazioni;
- murature, tavolati, tamponamenti e divisori;
- arricci e intonaci;
- canne e fognature;
- controsoffitti e rivestimenti di arredo;
- pavimenti e rivestimenti;
- serramenti e infissi;
- impianti elettrici;
- impianto di riscaldamento;
- impianto idrosanitario;
- impianto di condizionamento;
- impianti ascensori;
- impianto gas e antincendio,
- sistemazione esterna;
- finiture;
- varie e allacci definitivi.

Gli importi considerati sono da riferirsi al mq per



Superficie coperta abitabile 1.300,00 €/mq;

Superficie coperta ad uso deposito e servizi 1100,00 €/mq;

**LOTTO 1**

Superficie abitabile 144,44 mq x 1.300,00 €/mq = €. 187.772,00;

arrotondato a €. 188.000,00

\* \* \* \* \*

Pertanto sostanzialmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$Kt = A25\% + Kc + Op10\% + Ou7\% + Int5\% + Iva22\% + Up.15\% =$$

$$Kt = €.47.000,00 + €.188.000,00 + 18.800,00 + 13.160,00 + 9.400,00 + 41.360,00 + 28.200,00 =$$

$$Kt = €. 345.920,00 \text{ arrotondato a } \mathbf{€. 346.000,00}$$

Determinazione del costo deprezzato

Vista l'epoca del fabbricato in oggetto andiamo ora a deprezzare il costo a "nuovo" tenendo conto della *vetustà (v)* e dell'*obsolescenza (o)* del fabbricato, che insieme quantificano il coefficiente deprezzato:

$$d = v + o$$

Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione, il coefficiente di obsolescenza sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato a causa del progresso tecnologico.

Si evidenzia che l'obsolescenza esterna o economica è da riferirsi a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio nelle destinazioni nelle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale quale perdita di reddito (capitalizzata) o di valore di mercato, calcolata come differenza tra i redditi netti, etc.

Per quanto riguarda alla *vetustà* si procede come di seguito :



$D_i\%$  = deprezzamento percentuale  
 $n$  = numero anni vita utile  
 $t$  = tempo intermedio

$$D_i\% = \frac{\left(\frac{t}{n} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Pertanto avremo:

2

$$D_i\% = \frac{(30 * 100 + 20)}{140} - 2,86 = 25,36$$

Per quanto attiene l'obsolescenza si ritiene, vista il livello di domanda attuale e la conseguente situazione economica quale perdita di reddito, di poter applicare una percentuale del 5%.

Pertanto il valore dell'immobile in riferimento al costo di costruzione

deprezzato risulterà:

$$V = \text{€. } 346.000,00 * 70\% = \text{€. } 242.200,00$$

**LOTTI 2-3**

Superficie magazzino 122,40 mq x 1100,00 €/mq = €. 134.640,00;

arrotondato a €. 135.000,00

\*\*\*\*\*

Pertanto sostanzialmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$Kt = A25\% + Kc + Op10\% + Ou7\% + Int5\% + Iva22\% + Up.15\% =$$

$$Kt = \text{€. } 33.750,00 + \text{€. } 135.000,00 + 13.500,00 + 9.450,00 + 6.750,00 + 29.700,00 + 20.250,00 =$$

$$Kt = \text{€. } 248.400,00 \text{ arrotondato a €. } 250.000,00$$

Determinazione del costo deprezzato



Vista l'epoca del fabbricato in oggetto andiamo ora a deprezzare il costo a "nuovo" tenendo conto della *vetustà (v)* e *dell'obsolescenza (o)* del fabbricato, che insieme quantificano il coefficiente deprezzato:

$$d = v + o$$

Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione, il coefficiente di obsolescenza sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato a causa del progresso tecnologico.

Si evidenzia che l'obsolescenza esterna o economica è da riferirsi a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio nelle destinazioni nelle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale quale perdita di reddito (capitalizzata) o di valore di mercato, calcolata come differenza tra i redditi netti, etc.

Per quanto riguarda alla *vetustà* si procede come di seguito :

- $D_i\%$  = deprezzamento percentuale
- $n$  = numero anni vita utile
- $t$  = tempo intermedio

$$D_i\% = \frac{\left(\frac{t}{n} * 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Pertanto avremo:

$$D_t\% = \frac{(30 * 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 32,14$$



Per quanto attiene l'*obsolescenza* si ritiene, vista il livello di domanda attuale e la conseguente situazione economica quale perdita di reddito, di poter applicare una percentuale del 7%.

Pertanto il valore dell'immobile in riferimento al *costo di costruzione* *deprezzato* risulterà:

$$V = \text{€. 250.000,00} * 60\% = \text{€. 150.000,00}$$

\*\*\*\*\*

### Stima comparativa

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del valore di mercato, il sottoscritto confronterà le proprietà con immobili di simile tipologia, ricercando i più probabili valori di mercato dei beni, utilizzando il metodo analitico MCA **(all.57)** e sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e similari con caratteristiche estrinseche (ubicazione del bene, collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, salubrità della zona, rumorosità, e.t.c.) per caratteristiche intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie e disposizione del locale, luminosità dell'ambiente, grado di rifinitura e qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, orientamento, vetustà, impianti, e.t.c.)

Sono stati verificati i prezzi di mercato attuali pubblicizzati per compravendite **(all.37a-38a)**, sono state interpellate persone particolarmente esperte in questo specifico campo ed inoltre è stato riscontrato c'ò l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio il servizio OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare **(all.40a)** e mercato fondiario **(all.42-42a)** come pure "Aste Giudiziarie il portale italiano delle Vendite Giudiziarie" e il portale Procedure.it. **(all.51)**



Inoltre la stima è stata indirizzata, nella ricerca di dati ufficiali, mediante, il ritrovamento a "setaccio" di immobili con caratteristiche analoghe, posizionate in un raggio più breve possibili e oggetto di compravendite attuali.

La ricerca ed il reperimento dei dati essenziali, degli atti, è stato svolto con l'ausilio della banca dati dell'Ufficio del Territorio (all.43-44-45) e l'archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La ricerca ha dato esito positivo, visto il ritrovamento di immobili ipoteticamente comparabili, per caratteristiche di zona, di superficie e periodo di negoziazione (compravenduti di recente), ad eccezione dello stato di manutenzione risultando di recente realizzazione. (all.53-54-55)

Di seguito si riportano gli estremi delle compravendite più significative tra quelle reperite:

- 1) Compravendita Notaio Dr. Francesco Carsillo, di Cecina del 17 giugno 2024 Repertorio 7837 con oggetto, "la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Cecina facente parte di un più vasto complesso edilizio ubicato alla località "Paduletto n. 3" realizzato all'interno del Comparto "Il Paduletto" e precisamente: --- fabbricato da terra a tetto sviluppatosi su solo piano terra, denominato "Edificio 5", "appartamento 1", avente accesso a mezzo di strada condominiale, composto da quattro vani, angolo cottura ed accessori, con annessi un porticato, una tettoia, un locale tecnico ed ampia corte esclusiva che circonda il fabbricato in oggetto di circa mq. 800 (metri quadrati ottocento) .... riportato nel Catasto Fabbricati in ditta in ditta al venditore con i seguenti dati: - foglio 39, particella 349, subalterno 829, categoria A/2, classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq 123, rendita euro 790,18." per un prezzo di € 340.000.

2) Compravendita Notaio Dr.ssa Anna Alterio di Cecina del 29 luglio 2024 Repertorio 87435 con oggetto, "l'appartamento al piano terra, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, serra solare, volume tecnico, portico e cortile, al primo piano, a cui si accede da scala interna, composto da disimpegno, bagno, due camere e terrazzo, al piano copertura da disimpegno e due terrazze; con annessi due posti auto, della superficie catastale di diciassette e tredici metri quadrati ... nel catasto dei fabbricati del detto Comune, foglio 39, parti cella 533, sub. 604, cat. A/2, cl. 5ª, vani 7,5, R.C. euro 1.142,66, sub. 602, cat. C/6, cl. 1ª, mq. 17, R.C. euro 27,22 e sub. 603, cat. C/6, cl. 1ª, mq. 13, R.C. euro 20,81, in ditta della società venditrice.," *per un prezzo di € 340.000 oltre i.v.a.*

\*.\*.\*.\*.\*

3) Compravendita Notaio Dr. Francesco Carsillo di Cecina, del 07 maggio 2024 Repertorio 7750 con oggetto, "fabbricato terra tetto di solo piano terra, denominato "Edificio 5" appartamento 2 (due), avente accesso da strada condominiale composto da quattro vani, angolo cottura ed accessori con annessi due porticati, una tettoia ed ampia corte esclusiva che circonda il fabbricato, .... riportato nel Catasto Fabbricati in ditta al permutante con i seguenti dati: -foglio 39, particella 349, subalterno 817, categoria A/2, classe 6, superficie catastale totale mq. 149, rendita euro 1.141,37." *per un prezzo di € 450.000.*

\*.\*.\*.\*.\*

Pertanto successivamente al "setaccio" dei dati catastali e degli atti di compravendita, è stato possibile ricavare altri dati importanti così da poter valorizzare la stima di seguito redatta.



Detto questo si determinerà il prezzo dei beni simili a quelli da stimare riferito al parametro tecnico del m<sup>2</sup> di superficie catastale nominale.

Stabilito, quindi, il prezzo di mercato unitario relativo a beni simili, noto il parametro tecnico del m<sup>2</sup> di superficie, determinato come esposto in precedenza, si ricaverà il valore incognito.

\* \* \* \* \*

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

Al fine di procedere alla valutazione con i metodi di stima sopra indicati, oltre a quanto precedentemente descritto si riepilogano le considerazioni di seguito esposte, riguardanti l'aspetto commerciale degli immobile in oggetto, considerando inoltre che e' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima che si basa all'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della stima; oggi questo è particolarmente difficile dipendendo da fattori esterni (economia, imposizione e\o incentivi fiscali, sviluppo dell'area, fenomeni migratori, e.t.c.) che hanno inciso negativamente sul mercato immobiliare per la mancanza di prospettive certe, rendendolo "anomalo".

#### **LOTTO 1-2-3**

Le unità immobiliari in questione sono ubicate nella periferia tra il centro abitato di Cecina e la località La California, in zona prevalentemente artigianale, inserendosi in un contesto di immobili, in parte, anche con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla civile abitazione e superfici a servizi, .

La costruzione risulta realizzata negli anni '70 presumibilmente mantenuta allo stato originario, con semplice ma valida distribuzione dei vani, ad oggi in condizione medie e con la necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione per il rimodernamento, con caratteristiche che rendono, ai fini del

mercato delle compravendite, l'unità in oggetto in parte appetibili, ai fini dell'utilizzo della propria destinazione.

In analogia i prezzi di mercato per gli immobili ad uso residenziale correnti nella stessa zona alla data odierna, viste le ultime contrattazioni per la vendita di immobili simili alla consistenza e nello stato di manutenzione, siti nella stessa zona e visti i requisiti dei fabbricati in generale e delle singole unità in particolare, viste le caratteristiche dell'unità in oggetto, e tenendo conto di:

- *stato d'uso e manutenzione;*
- *stato di possesso;*
- *eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica;*
- *dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;*
- *eventuali spese condominiali;*

si ritiene equo il seguente prezzo unitario di **1.900,00 €/m<sup>2</sup>** per l'abitazione, e di **1.000,00 €/m<sup>2</sup>** per la rimessa, di superficie lorda.

#### **LOTTO 4-5**

Trattasi di particelle di terreno ad oggi incolte o a pascolo, il primo senza costruzioni, il secondo con manufatto ad uso deposito abusivo in struttura posticcia.

Per i terreni in oggetto i caratteri da considerare risulteranno:

#### *estrinseci*

- caratteri igienici quali salubrità dell'aria;
- caratteri topografici, quali zona di pianura, depressa, montana e t.c.;
- caratteri climatici, per esposizione a piovosità, ventosità, gelate;
- caratteri geologici, per la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario;
- caratteri idrogeologici, per la presenza di fiumi, torrenti, invasi per la

valutazione di irrigazione;

- caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di mano d'opera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivi, e.c.t.
- caratteri agrari, inerenti alla grandezza dei terreni, alle tipologie colturali praticate e ai sistemi di conduzione.

Intrisecci

- posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri di stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, giacitura ed esposizione;
- la superficie, la forma geometrica del terreno, quale regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità, a mantenere l'acqua, dal contenuto di sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo;
- sistemazione del terreno per la presenza di opere di scolo, difesa, e viabilità poderale;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza sistemazione e ciclo produttivo annuale o poliennale;
- presenza di fabbricati rurali , loro ampiezza , distribuzione, qualità edilizia, e stato di conservazione;
- indirizzo di produzione e ordinamento colturale;
- presenza di vincoli, quali servitù attive e passive;



particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

Le unità immobiliari in questione sono ubicate tra il centro abitato del Comune di Cecina e la località La California.

La conformazione del terreno, risulta piana e di forma quadrilatera.

I terreni in oggetto, sono inseriti in un contesto principalmente agricolo, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe con i dintorni, ad eccezione di alcune superfici con analoghe caratteristiche ma ad uso di servizi per l'aviazione.

In analogia i prezzi di mercato per gli immobili ad uso agricolo correnti nella stessa zona alla data odierna, viste le ultime contrattazioni per la vendita di immobili simili alla consistenza e nello stato di manutenzione, siti nella stessa zona e visti i requisiti dei terreni in generale e delle singole unità in particolare, viste le caratteristiche dell'unità in oggetto, e tenendo conto oltre alle indagini sopra esposte e delle indagini dirette, procedendo al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, nello specifico Associazione Coldiretti di Cecina e Volterra, Agenzia Immobiliare Base di Colombo Fiorella Cecina, Agenzia Costa e Campagna di Sollecito Costantino Casale Ma.mo, è emerso che per TERRENI, PER ATTIVITA' AGRICOLE, ricadenti in zona con destinazione agricola, riferiti ad appezzamenti di terreno, *incolti o caratterizzati da qualità seminataive a bassa redditività*, per estensioni di circa 10 ettari, i valori mediamente oscillano tra 30.000 e 50.000 €/Ha.

In relazione alle indagini di mercato effettuate, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di **10,00 €/mq** di superficie catastale, per terreni fino a 4.000 mq. e di **7.00 €/mq** per appezzamenti fino a 15.000 mq.

Pertanto in riferimento a quanto sopra avremo:

#### **LOTTO 1**

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

ABITAZIONE - €\m<sup>2</sup> 1.900,00\*144,44 m<sup>2</sup> = €. 274.436,00

**LOTTO 2**

RIMESSA - €\m<sup>2</sup> 1.000,00\*57,40 m<sup>2</sup> = €. 57.400,00

**LOTTO 3**

RIMESSA - €\m<sup>2</sup> 1.000,00\*65,00 m<sup>2</sup> = €. 65.000,00

**LOTTO 4**

TERRENO AGRICOLO - €\m<sup>2</sup> 7,00\*12.135,00 m<sup>2</sup> = €. 84.945,00

**LOTTO 5**

TERRENO AGRICOLO - €\m<sup>2</sup> 10,00\*3.542,00 m<sup>2</sup> = €. 35.420,00

\* \* \* \* \*

Esperite le indagini descritte ed effettuati i calcoli di stima in adempimento al compito assegnatoli, verificata l'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto, ritiene che il valore di mercato, in un libero mercato di compra vendita, dell'immobili di cui all'oggetto risulta di

**LOTTO1 ABITAZIONE**

€. 274.436,00(diconsì duecentosettantaquattromilaquattrocentotrentasei/00)

**LOTTO 2/3 RIMESSA**

€. 122.400,00(diconsì centoventidueemilaquattrocento/00)

**LOTTO 4 TERRENO AGRICOLO**

€. 85.000,00(diconsì ottantacinquemila/00)

**LOTTO 5 TERRENO AGRICOLO**

€. 35.500,00 (diconsì trantacinquemilacinquecento/00)

**Si ricorda che la presente perizia riguarda (come da atto di pignoramento *all.to***

**n°18) il diritto di proprietà di 1/2.**

\* \* \* \* \*

Vista l'informativa, da parte del Dr. Giulio Nicoletti Custode dell'E.I. in oggetto, inerente il decesso della Sig.ra Francesca Ciciriello e relativa decadenza del diritto di abitazione, si precisa che nella precedente perizia, la stima dell'immobile considerava il valore della nuda proprietà, detratto del valore del diritto di abitazione, mentre ad oggi il valore di stima dell'immobile e da riferirsi alla piena proprietà. I valori sopra indicati sono stati conteggiati e valutati come da tabella allegata. (all\_56)

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

Nel proporre, il valore base d'asta, il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente perizia riguarda una vendita giudiziaria, pertanto gli immobili non sono posti sul libero mercato, ma saranno immessi alla pubblica vendita con una procedura particolare ben precisa;

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione "... la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. .... Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto".

I futuri aggiudicatari, infatti, potranno prendere visione diretta dei beni in esame, ma saranno consapevoli in partenza del fatto che potrebbero non venire in possesso degli stessi in tempi brevi dal momento del pagamento, considerate le innumerevoli formalità da espletare .

inoltre si terra dovrà tener conto:

l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;



che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

la rigidità delle modalità del trasferimento;

che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento

Tali limitazioni influiscono, quindi, sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile, a quelli in oggetto, posti invece sul libero mercato.

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" redatte dall'ABI (al punto 3.1) a precisarlo: "Nell'applicazione del calcolo del "valore di mercato" con l'assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:

- dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;

- delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;

- delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);

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



- degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);
- delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.

\*\*\*\*\*

Le ultime disposizioni e direttive pubblicate dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Livorno indirizzano gli esperti stimatori a distinguere le differenze tra il “prezzo base d’asta” rispetto al “valore di mercato”, considerando alcuni studi pubblicati da Periti esperti in materia, i quali indicano due metodi di calcolo distinti.

Il primo metodo per “confronto”, sviluppato tramite l’analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l’applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Purtroppo la banca dati oggi a disposizione non fornisce ancora un campione significativo sul quale poter fondare un efficace metodo per confronto.

Nel caso in oggetto la ricerca per “confronto” sul portale “Procedure.it” **(all.51)** ha restituito un risultato equivalente alla percentuale di ribasso medio tra il “Prezzo Base d’Asta aggiudicato” e il “Valore di Mercato” del 79,60%.

Valore di mercato €. 517.336,00

(valore di mercato\*(1-0,796)=

Deprezzamento per prezzo base d’asta €. 105.536,54

Spese per regolarizzazione €. 49.000,00

Somma deprezzamenti €. 154.536,54

Prezzo base d’asta €. 517.336,00- €. 154.536,54= €. 362.799,45

Vista la diversa tipologia delle unità immobiliari consistenti in abitazione rurale, rimesse e terreni agricoli si ritiene doveroso verificare il ribasso d’asta anche con il secondo metodo “*analitico finanziario*” fondato sulla base dell’attualizzazione

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

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



delle maggiori spese e dei mancati guadagni da parte dell'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato.

Pertanto si è provveduto allo sviluppo del metodo "analitico-finanziario" considerando i parametri richiesti da inserire nella tabella di calcolo (all.52) consistenti in:

- saggio capitalizzazione annuo (saggio fruttuosità OMI (media))
- variazione mercato (intervallo data stima e aggiudicazione)
- mancato guadagno (intervallo tra aggiudicazione e DT)
- mancato reddito (intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato))
- quota ammortamento (intervallo tra stima e presa in possesso)
- rischio assunto (rischi ad 1 anno (da valutare secondo la destinazione e vetustà))

considerando che

il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. \*0,7

la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile

ottenendo un ribasso in percentuale del 12,27%.

\*\*\*

Per le considerazioni sopra espresse, si ritiene che un abbattimento percentuale sul valore di mercato, considerando che attualmente l'immobile è utilizzato saltuariamente dai familiari, può essere valutato pari al 20,00% del valore di mercato.

quindi avremo:

Valore di mercato € 274.436,00- riduzione d'Asta 20%= € 219.548,80

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 220.000,00

(diconsi duecentoventi/00);

ASTE GIUDIZIARIE® **LOTTO 2/3**

Valore di mercato € 122.400,00- riduzione d'Asta 20%= € 97.920,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 98.000,00

(diconsi novantottomila/00);

**LOTTO 4**

Valore di mercato € 85.000,00- riduzione d'Asta 20%= € 68.000,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta di € 68.000,00

(diconsi sessantoottomila/00);

ASTE GIUDIZIARIE® **LOTTO 5**

Valore di mercato € 35.500,00 - riduzione d'Asta 20%= € 28.336,00

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 28.000,00

(diconsi ventottomila/00);

\* \* \* \*

Vista la tipologia, vista l'attuale consistenza dello stato rilevato e quanto richiesto dalle disposizioni pubblicate della Cancelleria del Tribunale per fabbricati analoghi, *“la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato (quale esempio appartamento con garage, anche senza vincolo di abbinamento imposto da norme comunali).”* si ritiene valida la vendita di un LOTTO UNICO.

**LOTTO UNICO**

Valore di mercato € 517.336,00 - riduzione d'Asta 20%= € 413.868,80

Pertanto il valore a base d'asta risulta arrotondato a € 414.000,00

(diconsi quattrocentoquattordicimila/00);

A tale importo sono da detrarsi le spese per la regolarizzazione o ripristino e riconducibili a circa €. 20.000,00.

**Pertanto il valore a base d'asta risulta €. 394.000,00 (diconsi trecentonovantaquattromilamila/00);**

Si evidenzia che, nel caso l'interessato all'assegnazione degli immobili non possieda i requisiti per il mantenimento della ruralità, i costi da sostenere risultano circa €. 29.000,00

**Si ricorda che la presente perizia riguarda (come da atto di pignoramento all.to n°18) il diritto di proprietà di 1/2.**

**Pertanto i valori sopradetti saranno di seguito proporzionati a;**

**LOTTO 1 abitazione €. 220.000,00/2= 110.000,00 (diconsi centodiecimila,00)**

**LOTTO 2/3 rimessa €. 98.000/2= 45.000,00 (diconsi quarantacinquemilamila,00)**

**LOTTO 4 terreno €. 68.000,00/2= 34.000,00 (diconsi trantaquattromila,00)**

**LOTTO 5 terreno €. 28.000,00/2= 14.000,00 (diconsi ventottomila,00)**

### **DELLE CONCLUSIONI**

Il sottoscritto nell'espore quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e delucidazioni ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Di seguito allega tutti i documenti alla presente e distintamente ossequi.

Livorno li 25 settembre 2024

Il Consulente

(Geom. Claudio Sitri)

allegati:

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



all.01 29673772s;

all.02 D/99796 - R.1419/2018;

all.03 D/99798 R.G.1419/2018,

all.04 sovrapposizione satellite/catasto;

all.05 estratto di mappa catastale;

all.06 visura catastale fogl.39 part.330 sub.601 AGGIORNATA;

all.07 visura catastale fogl.39 part.330 sub.602 AGGIORNATA;

all.08 visura catastale fogl.39 part.330 sub.603 AGGIORNATA;

all.09 visura catastale fogl.39 part.55 AGGIORNATA;

all.10 visura catastale fogl.39 part.456 AGGIORNATA;

all.11 visura catastale fogl.39 part.331;

all.12 visura catastale fogl.39 part.457 sub.601 aggiornata;

all.13 elaborato planimetrico;

all.14 planimetria catastale fogl.39 part.330 sub.601;

all.15 planimetria catastale fogl.39 part.330 sub.602;

all.16 planimetria catastale fogl.39 part.330 603;

all.17 planimetria catastale fogl.39 part.457 sub.601;

all.19a illustrazioni fotografiche;

all.21 elaborato planimetrico generale;

all.22 elaborato planimetrico LOTTO 1;

all.23 elaborato planimetrico LOTTO 2;

all.24 elaborato planimetrico LOTTO 3;

all.25 elaborato planimetrico LOTTO 5;

all.26 georeferenzazione;

all.27a aggiornamento visura conservatoria;

all.27b aggiornamento visura conservatoria;



all.30 richiesta verifica Agenzia delle Entrate;

all.31 agenzia delle entrate risposta;

all.34 certificato destinazione urbanistica AGGIORNATO;

all.35 elenco pratiche edilizie depositate al Comune di Cecina;

all.35a Concessione Edilizia;

all.35b Abitabilità;

all.37a pubblicità immobiliare abitazione;

all.38a pubblicità immobiliare terreni;

all.40a estratto Geopoi OMI il cedrino residenziale;

all.42a OMI valori medi agricoli LI\_2021 terreni;

all.48 PLANIMETRIA stato sovrapposto;

all.49 COMPUTO METRICO R.G. 1419\_2028;

all.50 Gmail verifica Urbanistica comune;

all.51 ricerca comparabili portale Procedure.it;

all.52 calcolo valore base d'asta;

all.53 titolo comparativo del 17 giugno 2024;

all.54 titolo comparativo 29 luglio 2024;

all.55 titolo comparativo 7 maggio 2024;

all.56 USUFRUTTO 2024 - Aggiornati i coefficienti di calcolo;

all.57 MCA E DIRECT;

