



Studio Tecnico

Geometra Luca Malanima



PERIZIA DI STIMA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





OGGETTO:
PROPRIETA:

Stima di immobili posti in Comune di Cecina, loc. Collemezzano, Via Gorizia

PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Luca Malanima, iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 1310, a seguito di incarico ricevuto [redacted] in qualità di proprietaria, di procedere alla stima dei beni immobili posti in Comune di Cecina, localita Collemezzano lungo la Via Gorizia, ha redatto la presente perizia tecnico-estimativa.

OGGETTO DELLA PERIZIA.

L'oggetto della presente perizia comprende più edifici e terreni agricoli che costituiscono la [redacted], ed è ubicato in località Collemezzano nel Comune di Cecina. L'accesso principale è posto in fregio alla via Gorizia al numero civico 48.

I beni che compongono il compendio sono rappresentati da una serie di immobili che per maggiore chiarezza procederemo a suddividere in lotti e precisamente:

LOTTO 1 — Fabbricato urbano denominato "Villa Adorni", formato da quattro unità immobiliari ad uso residenziale, con resede di pertinenza;

LOTTO 2 — Fabbricato urbano denominata Sala Carrozze, formato da due unità immobiliari ad uso residenziale, con resede di pertinenza;

LOTTO 3 — Fabbricato urbano denominata Piccionaia, formato da una unità immobiliare ad uso residenziale, con resede di pertinenza;

LOTTO 4 — Fabbricato urbano denominata Frantoio, formato da due unità immobiliari ad delle quali una uso residenziale ed una magazzino, con resede di pertinenza;

LOTTO 5 — Fabbricato urbano denominata Querciaia, formato da due unità immobiliari ad uso residenziale, senza resede di pertinenza;

LOTTO 6 — Piscina.

LOTTO 7 — Terreni agricoli e residuali vari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

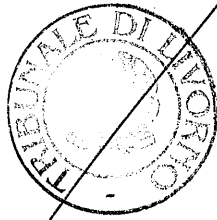
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

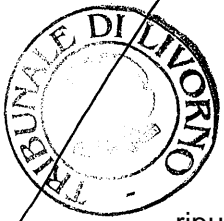


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Di seguito si descrive la tipologia dell'incarico con specifica della richieste del committente :

- 1) descrizione sommaria dei beni, con indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici anche di tipo catastale;
- 2) dispensa alla verifica di conformità catastale, edilizia ed urbanistica dei beni;

UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE

Come premesso l' oggetto della presente perizia, e composto da più edifici e da terreni agricoli che costituiscono la "Fattoria di Collemezzano", lungo la via Gorizia, una strada che corre parallela alla SR 206 a due chilometri circa verso est.

Dal punto di vista dei collegamenti infrastrutturali il compendio oggetto di stima si trova a circa 2,5 km dallo svincolo di Cecina Nord della E 80 Variante Aurelia, si trova lungo la linea ferroviaria Pisa-Roma con stazione a Cecina, dista 6,5 km dal porto turistico di Marina di Cecina e 10 km dal porto turistico di Rosignano Sovay, dista circa 35 km dal Porto Turistico e Commerciale di Livorno e 42 km circa dall'aeroporto internazionale di Pisa.

Collemezzano è una piccola frazione del Comune di Cecina posta a nord-est del territorio comunale, ha vocazione prettamente agricola con presenza di edifici e/o nuclei edificati isolati, molti dei quali adibiti ad agri-turistico-ricettivo.

Cecina è il nucleo abitato più importante di tutto il territorio comunale che risulta confinante con quello dei Comuni di Rosignano Marittimo, Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo e Bibbona sia dalla parte collinare, in parte coltivata ed in parte boscata, che dalla parte del litorale caratterizzata da spiagge e pineta costiera.

L'economia comunale, scomparsa quella industriale estrattiva e del laterizio, si basa principalmente su attività terziarie, quali commerciali di piccola e grande distribuzione, direzionali e, molto presenti quelle turistico-ricettive in area balneare ed agrituristiche nella zona collinare, oltre alla contrazione storica dell'originaria vocazione agricola.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

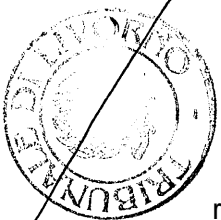
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





rea, parte collinare ed in parte pianeggiante, risulta ben coltivata a vigneto

ed oliveto e, nella parte incolta, propone vaste zone di macchia mediterranea con importante presenza di leccio, sughere e pino, e l'ambiente che si percepisce è di alto valore paesaggistico.

La parte integrata in questo contesto paesaggistico e culturale in quanto il complesso edilizio, nelle sue parti originarie, risale al XIX secolo costituendo prima "Casa di caccia" del Granduca Leopoldo di Toscana e poi villa padronale dei Conti Adorni.

A LOTTO 1 — FABBRICATO VILLA ADORNI

Il complesso architettonico della Fattoria risulta organizzato intorno al corpo di fabbrica principale costituito dalla Villa Adorni, che costituisce anche il nucleo originario della fattoria.

Si tratta di una costruzione a pianta pressoché quadrata posta in prossimità della pubblica via Gorizia, con accesso dal civico 48, si compone di quattro unità abitative che si articolano nei tre livelli fuori terra, ed in piccola parte interrato, del fabbricato.

La Superficie esterna lorda complessiva sviluppa circa 940 mq. distribuiti in 920 nei tre livelli fuori terra e sottotetto a destinazione residenziale e mq. 20 in interrato per la cantina.

L'unità abitativa più importante è distribuita sull'intero piano terra e, in parte minore, al piano primo e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina nel foglio 5 particella 39 sub 604, categoria A/7 di classe 1 vani 16 Sup. Cat. mq 492 e rendita catastale di € 3.594,54.

La seconda unità abitativa, che si sviluppa nella parte restante del piano primo, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina nel foglio 5 particella 39 sub 605, categoria A/2 di classe 1 vani 4, Sup. Cat. mq. 95 con rendita catastale di € 340,86.

La terza unità abitativa è posta al piano secondo, si sviluppa nella parte verso nord, e usufruisce di un locale mansarda al piano copertura, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina nel foglio 5 particella 39 sub 606, categoria A/2 di classe 1 vani 5,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

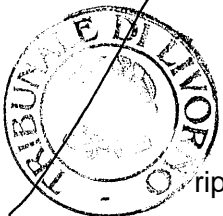
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sup. Cat. mq. 159 con rendita catastale di € 426,08.

La quarta unita abitativa e posta anch'essa al piano secondo, si sviluppa nella parte verso sud e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina nel foglio 5 particella 39 sub 607, categoria A/2 di classe 1 vani 5, Sup. Cat. mq. 138 con rendita catastale di € 426,08.

Il Fabbricato è servito da un ampio vano scala che consente l'accesso agli appartamenti posti ai soprastanti piano primo e secondo.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in ottimo stato di conservazione e le finiture interne, particolarmente al piano terra, sono di pregio e ben conservate e nel pieno rispetto della tipologia ed epoca di costruzione.

LOTTO 2 — SALA CARROZZE

Il fabbricato, la cui denominazione ne rivela l'origine, fungeva quale rimessa delle carrozze e stalla per i cavalli e oggi all'interno della stessa sono ancora ben visibili i richiami che testimoniano detta funzione.

Il fabbricato è a forma rettangolare e si sviluppa parte un solo piano fuori terra e parte, sul lato nord-est, che si articola su due livelli.

L'edificio misura una superficie esterna lorda di circa 270 mq. e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina nel foglio 5 particella 40 sub 603, categoria A/2 di classe 1 vani 9,5 Sup. Cat. mq 270 con rendita catastale di € 809,55.

LOTTO 3 — PICCIONAIA

Il fabbricato è a pianta rettangolare disposta in modo parallelo alla pubblica via Gorizia, si sviluppa con due locali al piano terra e al piano primo, nelle torrette poste ai lati, di sicura originaria funzione di "piccionaia", altri due locali di sgombero.

Il fabbricato misura una superficie esterna lorda di 81 mq. e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina nel foglio 5 particella 40 sub 602, categoria A/2 di classe 1 vani 3,5 Sup. Cat. mq 59 con rendita €298,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 4 — FRANTOIO

Questo fabbricato si presenta a forma rettangolare ed al suo interno conserva le caratteristiche che ne giustificano la funzione originaria e, tra queste, un frantoio con macina in pietra per la produzione di olio con spremitura a freddo delle olive, e sviluppa una superficie esterna lorda di 215 mq circa.

L'edificio è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina in due distinte unità immobiliari.

La prima nel foglio 5 del Comune di Cecina alla particella 38 sub 602, categoria A/2 di classe 4 vani 3, Sup. Cat. Mq. 74 con rendita catastale pari ad € 395,09;

La seconda nel foglio 5 del Comune di Cecina alla particella 38 sub 603, categoria C/2 di classe 2 124 mq, Sup. Cat. mq. 141 con rendita catastale pari a € 249,76.

LOTTO 5 — QUERCIAIA

L'edificio è a forma rettangolare al solo piano terra, comprende due unità abitative e sviluppa una superficie esterna lorda di 102 mq circa.

L'edificio è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina in due distinte unità immobiliari.

La prima è identificata con la particella 132 sub 601, categoria A/2 di classe 4, vani 2,5, Sup. Cat. mq. 50 con rendita catastale pari a € 329,24.

La seconda è identificata con la particella 132 sub 602, categoria A/2 di classe 4, vani 2,5, Sup. Cat. 49 con rendita catastale pari a € 329,24.

LOTTO 6 — PISCINA

All'interno del terreno individuato alla particella 124 è presente una piscina a forma rettangolare che, unitamente alla superficie pavimentata che la circonda, sviluppa una superficie esterna lorda di 225 mq circa.

Il manufatto non è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cecina e risulta parte del terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE CIVILICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

identificato al Catasto Terreni con le particella 124 e 50.

LOTTO 7 — TERRENI AGRICOLI

Il complesso fondiario, nella attuali risultanze catastali, sviluppa una superficie complessiva di 152.099 mq., ha una forma compatta, a carattere geometrico rettangolare, e si dispone tra la Via Gorizia (lato ovest) ed il torrente dell'Acquerta (lato est), la strada vicinale del Vecchio Cimitero (lato nord) ed altre proprietà agricole (lato Sud) e comprende anche una porzione sul lato opposto della Via Gorizia.

L'intero complesso di terreni si presenta con andamento pressoché pianeggiante con un leggero declivio da nord verso sud, pendenza che si accentua nella porzione che degrada in direzione est verso il torrente.

La comparazione delle immagini satellitari con la mappa catastale e le relative visure ci ha consentito di appurare che le qualità colturale dei terreni non seguono perfettamente le particelle per come riportato nella banca dati catastale. Le qualità riscontrate sono state riportate nella loro effettiva situazione indipendentemente dalla loro situazione catastale.

I terreni del complesso fondiario oggetto della presente stima sono riportati al Catasto Terreni al foglio 5 del Comune di Cecina e, ai soli fini superficiali, sono identificati come riportato nella seguente tabella riepilogativa.

Particella	124	Uliveto	mq.	10.500	per porzione
Particella	125	Uliveto	mq.	817	
Particella	50	Uliveto	mq.	73.245	
Particella	54	Uliveto	mq.	1.104	per porzione
Particella	41	Uliveto	mq.	570	per porzione
Particella	70	Uliveto	mq.	44	per porzione
Totale Parziale		Uliveto	mq.	86.280	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

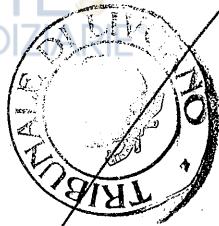
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particella 46 Seminativo mq. 2.340

Totale Parziale Seminativo mq. 2.340

Particella 36 Bosco C mq. 1.870

Particella 44 Bosco C mq. 6.040

Particella 54 Bosco C mq. 32.986 per porzione

Particella 70 Bosco C mq. 1.100

Particella 75 Bosco A mq. 5.010

Totale Parziale Boschivo mq. 47.006

Particella 42 Parco mq. 3.090

Particella 71 Parco mq. 1.500

Particella 72 Parco mq. 1.550

Particella 124 Parco mq. 3.397 per porzione

Totale Parziale Parco mq. 9.537

Particella 41 Frutteto mq. 2.750

Particella 70 Orto Irriguo mq. 1.056 per porzione

Particella 69 Prato mq. 2.990

Particella 37 Parcheggio mq. 1.340

Aree Residuali (corti) mq. 2.850

Questa Tipologia comprende tutte quelle aree che sono presenti intorno ai fabbricati inseriti nei mappali ai nn. 38-39-40 con esclusione del Mappale 132.

Totale Generale Terreni mq. 156.149

STIMA DEI BENI.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole e, soprattutto, nel rispetto delle richieste della committenza.

Nel caso oggetto della presente stima, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile sia il metodo del

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

confronto di mercato, vagliando poi la possibilità di utilizzare, nel caso di indisponibilità di beni comparabili, altri procedimenti.

Il principale procedimento estimativo del metodo per confronto è il **Market Comparison Approach** (MCA).

Questo metodo incontra qualche difficoltà nel reperire dati attendibili, ed i tecnici valutatori si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi basati sostanzialmente su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dalla loro esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che si basa su una ricerca dei valori ricavati da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari e o agenzie immobiliari.

La nostra scelta è quella di adottare un metodo pratico e, soprattutto, ben leggibile dalla committenza, senza avvalersi in complicate formule che, a nostro parere, portano solo a riempire pagine e pagine per poi condurre a risultati analoghi a quelli che il Mercato Immobiliare, che riteniamo sovrano, indica.

LOTTO 1 — VILLA ADORNI.

Il valore del presente lotto, è stato ricavato con l'applicazione diretta del dato medio raccolto di Valore di mercato riscontrato, **in presenza di vendita frazionata**, per zona e tipologia, dotazioni e finiture similare, alla superficie sviluppata.

Nello specifico avremo:

Superficie commerciale casa	Mq.	920,00
Superficie commerciale cantina	Mq.	20,00
Valore medio riscontrato casa	€/mq	2.500,00
Valore medio riscontrato cantina	€/mq	1.000,00
Valore di stima	€	2.320.000,00

LOTTO 2 — SALA CARROZZE

Il valore del presente lotto, è stato ricavato con l'applicazione diretta del dato medio raccolto di Valore di mercato riscontrato, **in presenza di vendita frazionata**, per zona, tipologia, dotazioni e finiture similare, alla superficie sviluppata.

Nello specifico avremo:

Superficie commerciale	Mq.	270,00
Valore medio riscontrato	€/mq	2.400,00
Valore di stima	€	648.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10/12/19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

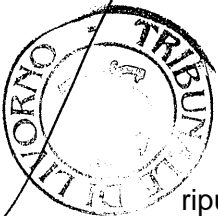
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 3 — PICCIONAIA

Il valore del presente lotto, è stato ricavato con l'applicazione diretta del dato medio raccolto di Valore di mercato riscontrato, **in presenza di vendita frazionata**, per zona, tipologia, dotazioni e finiture similare, alla superficie sviluppata.

Nello specifico avremo:

Superficie commerciale	Mq.	81,00
Valore medio riscontrato	€/mq	2.400,00
Valore di stima	€	194.400,00

LOTTO 4 — FRANTOIO

Il valore del presente lotto, è stato ricavato con l'applicazione diretta del dato medio raccolto di Valore di mercato riscontrato, **in presenza di vendita frazionata**, per zona, tipologia, dotazioni e finiture similare, alla superficie sviluppata.

Nello specifico avremo:

Superficie commerciale casa	Mq.	74,00
Superficie commerciale magazzino	Mq.	141,00
Valore medio riscontrato casa	€/mq	2.400,00
Valore medio riscontrato magazzino	€/mq	1.400,00
Valore di stima	€	375.000,00

LOTTO 5 — QUERCIAIA

Il valore del presente lotto, è stato ricavato con l'applicazione diretta del dato medio raccolto di Valore di mercato riscontrato, **in presenza di vendita frazionata**, per zona, tipologia, dotazioni e finiture similare, alla superficie sviluppata.

Nello specifico avremo:

Superficie commerciale	Mq.	102,00
Valore medio riscontrato	€/mq	2.400,00
Valore di stima	€	244.800,00

LOTTO 6 — PISCINA

Il valore del presente lotto, è stato ricavato con l'applicazione diretta del dato medio dei costi di costruzione della stessa in maniera unitaria.

Nello specifico avremo:

Valore di stima	€	80.000,00
-----------------	---	------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

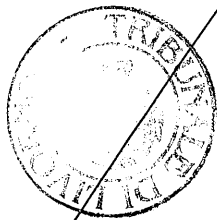
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Da ciò deriva che il valore di mercato dei beni facenti parte dei Lotti 1-2-3-4-5-6, calcolato con il **Metodo MCA** ed arrotondato per eventuali errori e o incertezze, **V1** è stimato in €. **3.860.000,00**.

Il secondo procedimento estimativo, di raffronto, è quello per **Capitalizzazione dei Redditi**.

Questo secondo metodo ha la necessità di basarsi sui dati relativi agli introiti (Reddito Lordo) dell'Azienda ai quali si dovranno dedurre le spese per giungere al Reddito Netto al quale applicare il Saggio di Capitalizzazione.

Purtroppo il triennio 2019-2022 dal punto di vista degli introiti non è attendibile (Pandemia, crisi energetica e tensioni geopolitiche internazionali) ed possibile solo assegnare un Valore di confronto con gli anni precedenti che si attesta a 150.000,00 €/anno.

I costi di gestione, trattandosi di impresa agricola, non sono elevati e riteniamo plausibile considerarli nell'ordine del 35%.

Il Saggio di Capitalizzazione, determinato secondo la i prontuari presenti nella saggistica in campo estimativo, ritenuto valido è del 2,450%

Applicando la formula di rito otterremo il valore **V2** con il metodo a **Capitalizzazione dei Redditi** pari ad € **3.980.000**

Facendo una media dei due valori di stima ottenuti (**V1+V2**) : **2** otteniamo quello che, a nostro parere, è il più probabile valore degli immobili dei Lotti 1-2-3-4-5-6 pari ad € **3.920.000,00**

LOTTO 7 — TERRENI AGRICOLI E AREE RESIDUALI

La ricerca dei beni comparabili, difficoltosa ma raggiungibile per quanto riguarda i fabbricati, è quasi praticamente inattuabile per quanto riguarda i terreni.

Il riferimento su cui basare la stima di questi terreni agricoli, seppur con la genericità che li stessi esprimono, è basata sui Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, per l'anno ultimo di pubblicazione 2016, ed i Listini Exeo tutti riferiti alla Regione Agraria 2 in cui rientra il territorio del Comune di Cecina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

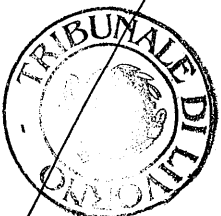
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare attenzione è stata posta sul valore dell'Uliveto, per la quale la proprietà di recente ha attivato la procedura per l'ottenimento della Classificazione "Bio" con denominazione "Toscano IGP", elevandone di fatto il valore complessivo per ha.

Procedendo nel merito avremo:

Uliveto

Prezzo Rilevato pari a 50.000,00 €/Ha

Ne consegue che il valore della porzione ad uliveto corrisponde a:

€ 431.400,00.

Seminativo

Prezzo Rilevato pari a 30.000,00 €/Ha

Ne consegue che il valore della porzione ad seminativo corrisponde a:

€ 7.020,00.

Bosco

Prezzo Medio Rilevato pari a 7.100,00 €/Ha

Ne consegue che il valore della porzione a bosco corrisponde a:

€ 33.374,00.

Parco

Prezzo Rilevato pari a 30.000,00 €/Ha

Ne consegue che il valore della porzione a bosco corrisponde a:

€ 28.611,00.

Prato

Prezzo Rilevato pari a 4.500,00 €/Ha

Ne consegue che il valore della porzione ad vigneto corrisponde a:

€ 1.345,00.

Frutteto

Prezzo Rilevato pari a 20.000,00 €/Ha

Ne consegue che il valore della porzione ad vigneto corrisponde a:

€ 6.440,00.

Orto Irriguo

Prezzo Rilevato pari a 25.000,00 €/Ha

Ne consegue che il valore della porzione ad vigneto corrisponde a:

€ 3.900,00.

Aree Residuali (corti)

Prezzo Assegnato pari a 50,00 €/mq

Ne consegue che il valore della porzione ad aree residuali corrisponde a:

€ 142.500,00.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

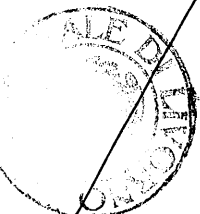
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Parcheggio

Prezzo Assegnato pari a 100,00 €/mq

Ne consegue che il valore della porzione a parcheggio corrisponde a:

€ 134.000,00.

Da ciò deriva che il valore di mercato dei beni facenti parte del Lotto 7, arrotondato per eventuali errori e o incertezze, è stimato in **€. 780.000,00.**

CONCLUSIONI.

Il valore di mercato complessivo degli immobili di proprietà

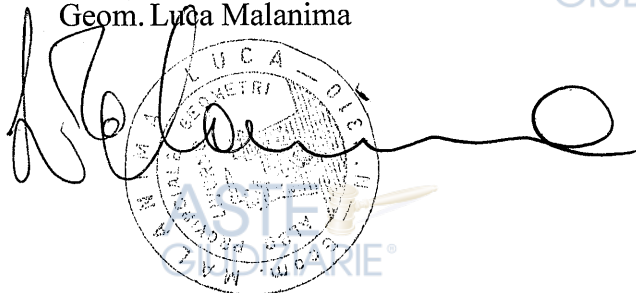
facenti parte della ed oggetto di incarico di Stima è stato determinato, con arrotondamento per eventuali errori e od incertezze, in complessivi

€. 4.700.000,00=(quattromilionisettecentomilavirgolazero)

Livorno, 05 Maggio 2022

Il tecnico

Geom. Luca Malanima



Allegati:

Localizzazione;
Documentazione fotografica;
Estratto di mappa su Sovrapposizione Fotosatellitare
Visura catastale;
Planimetrie Catastali;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LIVORNO

Ufficio del Giudice di Pace di Livorno

Rg 1500/2022
Cron. 2830/2022




L'anno 2022 il giorno 6 del mese di maggio, nel Tribunale/Ufficio del Giudice di Pace di Livorno, davanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è personalmente comparso _____ LUCA MALANIMA _____

nato a _____ LIVORNO _____ il 27 /08 /1984 _____,
residente in _____ LIVORNO _____ via _____ LOPEZ 15 _____,
(identificato con documento _____ CA28048IR _____),

che chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Il comparente presta il giuramento di rito.

L.C.S. _____



Il Funzionario _____

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Cassa Cecilia VETTORI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

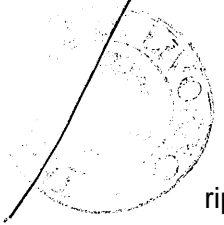
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

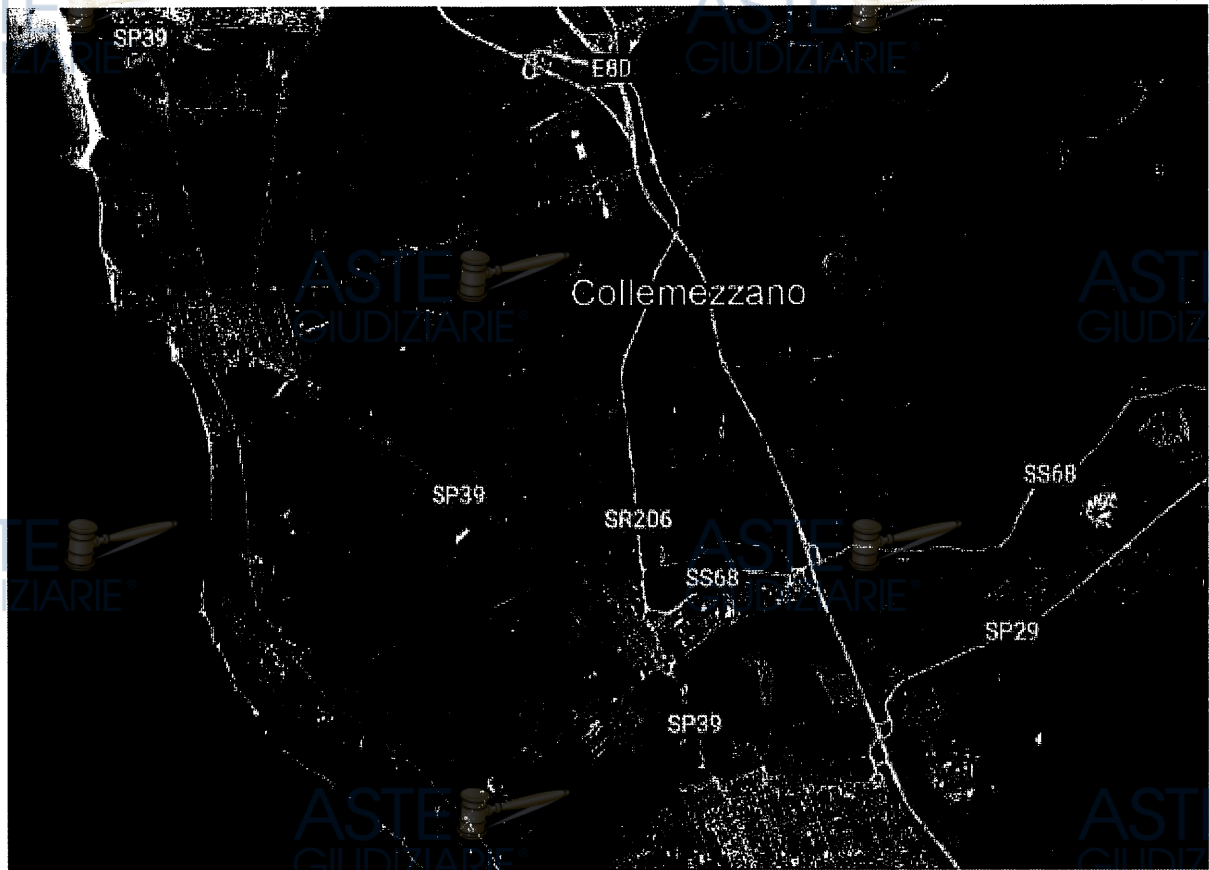
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ubicazione in Fotosatellitare



Ubicazione in Dettaglio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

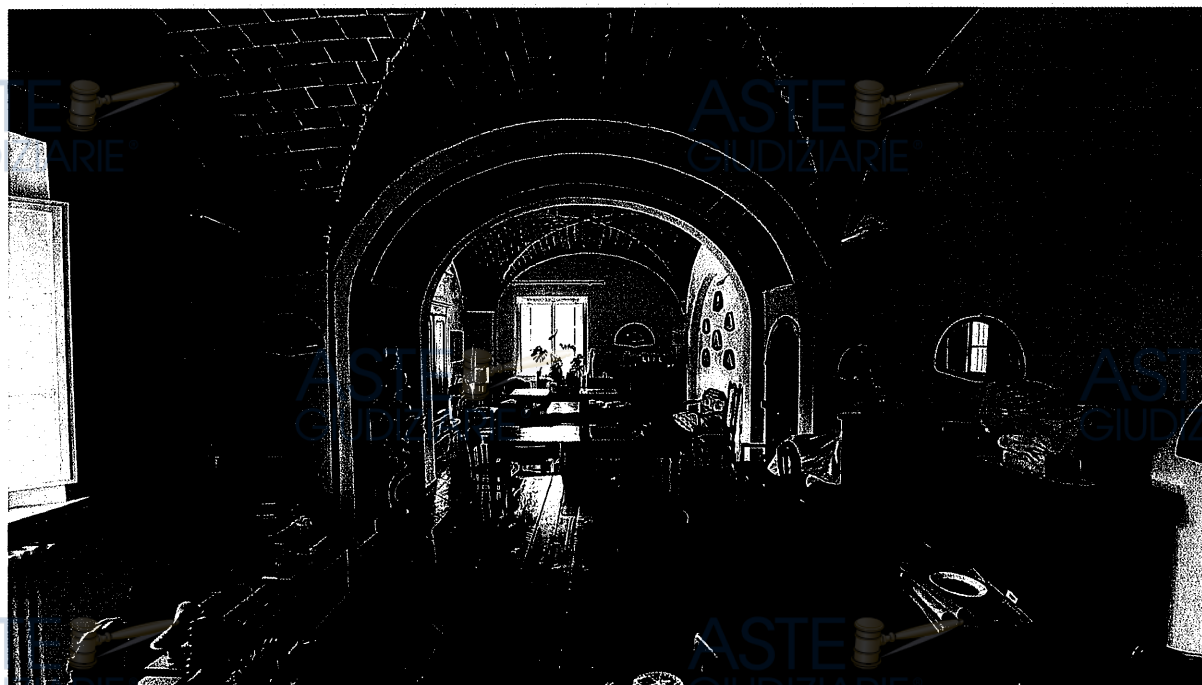


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dal giardino interno



Vista salone interno PT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sala Carrozze



Vista dal giardino interno

Piccionaia



Vista dal giardino interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dal giardino interno



Vista magazzino interno PT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

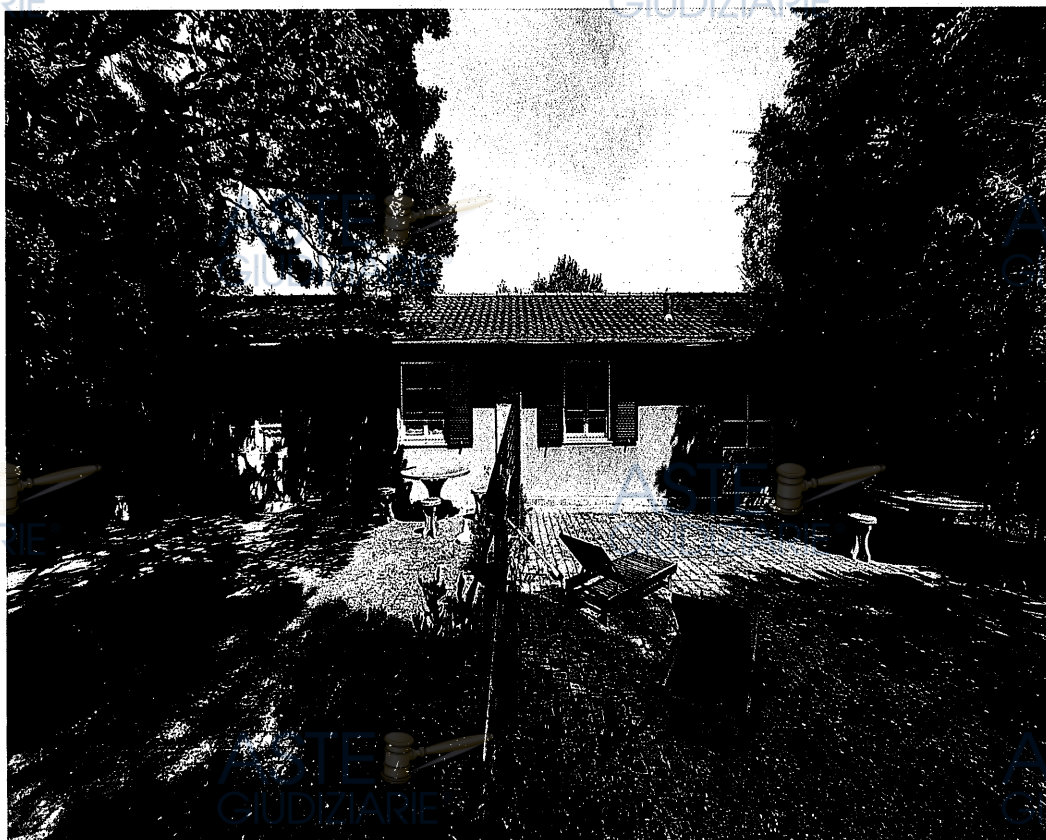
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

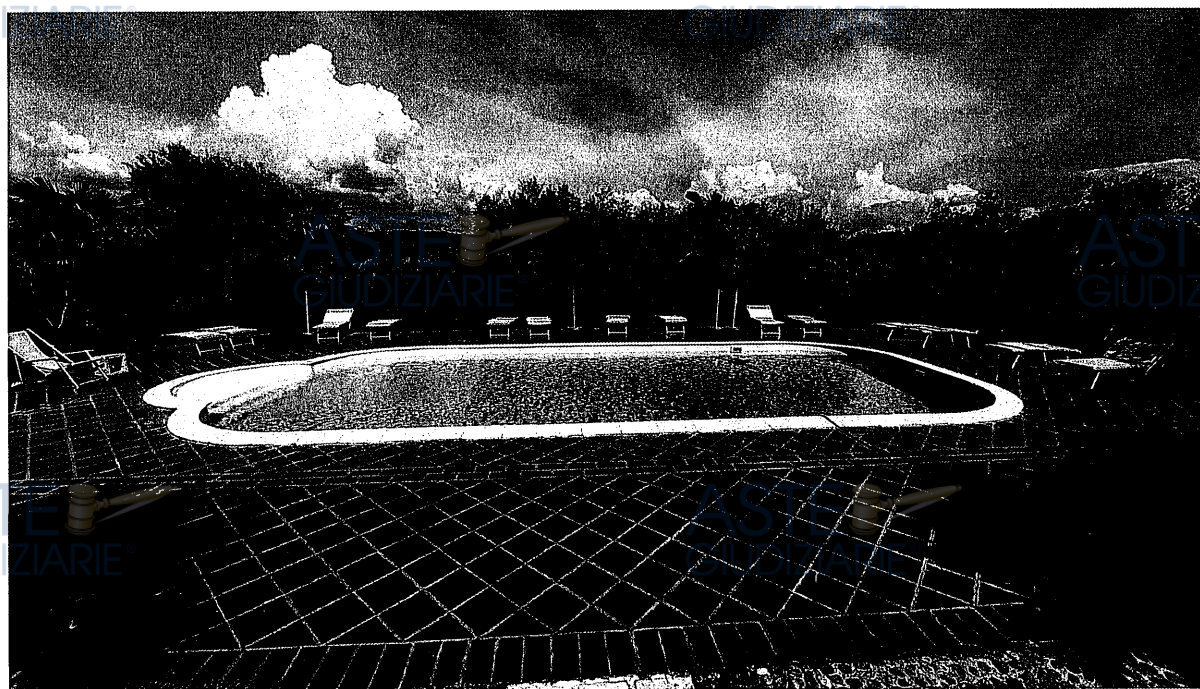
ASTE
GIUDIZIARIE®

Querciaia



Vista dal giardino interno

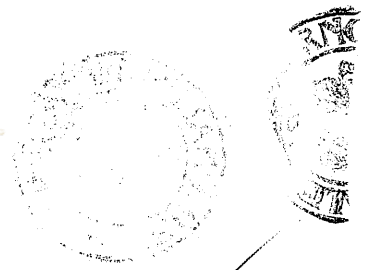
Piscina



Vista panoramica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

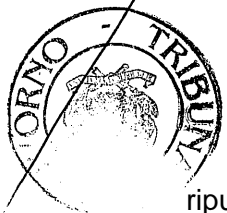
ASTE
GIUDIZIARIE®

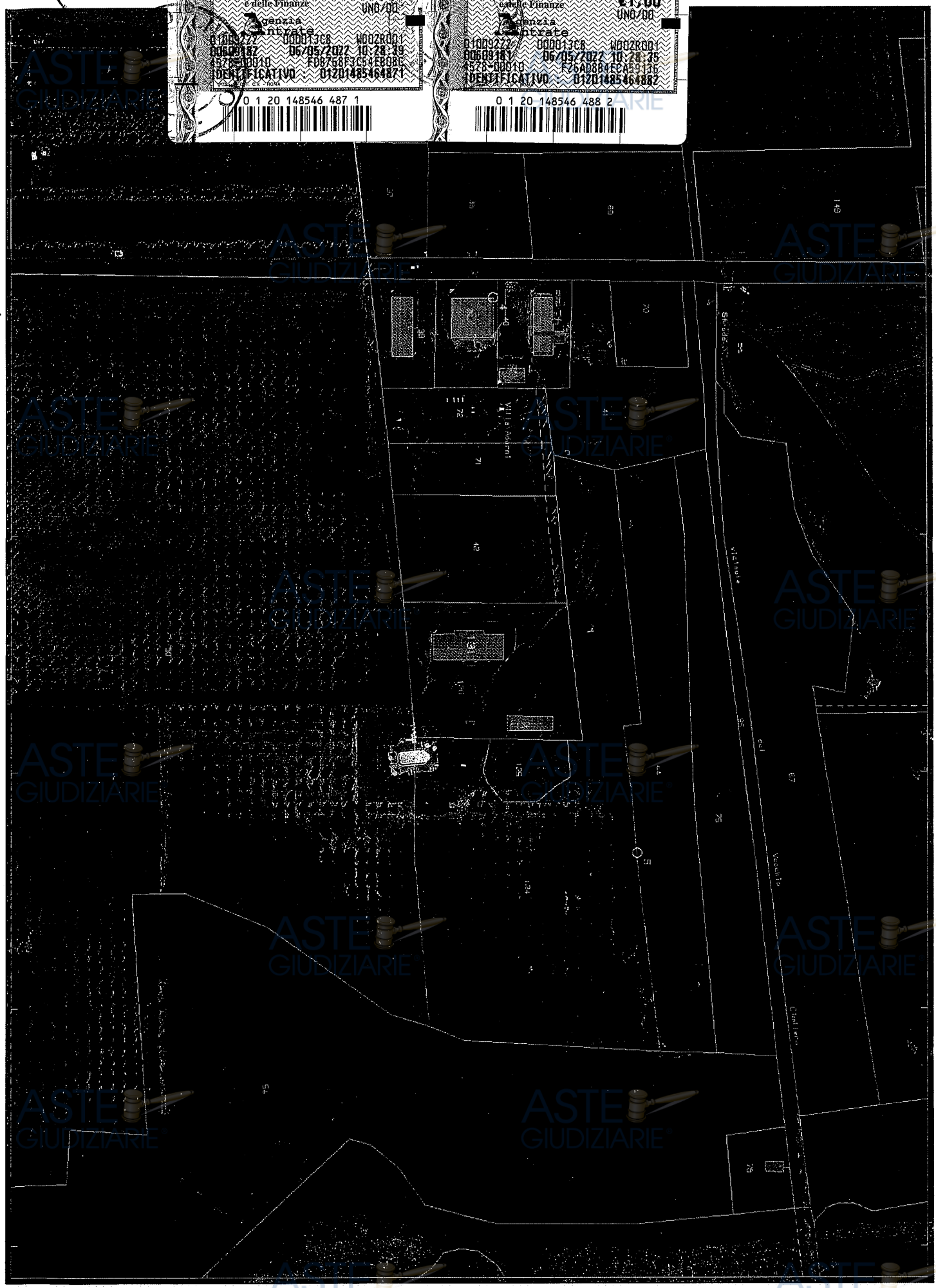
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

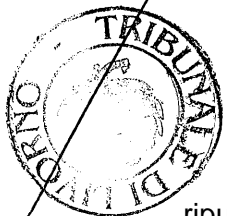
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



 **Visura attuale per soggetto**
Situazione degli atti informatizzati al **02/05/2022**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **CECINA (C415)** provincia **LIVORNO**



Soggetto richiesto:

Totale immobili al catasto fabbricati n. 1, al catasto terreni n. 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio **5** Particella **40** Subalterno **602**

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 298,25**, Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **59 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **59 m²**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 5 Particella 40



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio **5** Particella **40** Subalterno **603**

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 809,55**, Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **9,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **270 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **270 m²**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 5 Particella 40

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**



> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CECINA (C415)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 1.107,80 Vani: 13,0



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 132 Subalterno 601

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 329,24, Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Dati di superficie: Totale: 50 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 50 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 5 Particella 132



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 132 Subalterno 602

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 329,24, Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Dati di superficie: Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 49 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 5 Particella 132

> Intestazione attuale degli immobili del n. 3 al n. 4 - totale righe intestati: 1



› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CECINA (C415)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 658,48** Vani: **5,0**



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**
Foglio 5 Particella **39** Subalterno **604**

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano S1-T - 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 3.594,54**, Categoria **A/7^o**, Classe **1**, Consistenza **16 vani**

Dati di superficie: Totale: **492 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **492 m²**

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 5 Particella 39



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**
Foglio 5 Particella **39** Subalterno **605**

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 340,86**, Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**

Dati di superficie: Totale: **95 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **95 m²**

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 5 Particella 39



Immobile di catasto fabbricati - n.7

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**
Foglio 5 Particella **39** Subalterno **606**

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 426,08**, Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

Dati di superficie: Totale: **159 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **159 m²**

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CECINA (C415) (LI) Foglio 5 Particella 39



Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio 5 Particella 39 Subalterno 607

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 426,08, Categoria A/2^a), Classe 1, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 138 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 138 m²

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CECINA (C415) (LI)** Foglio 5 Particella 39

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 8 - totale righe intestati: 1

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CECINA (C415)

Numero immobili: 4 Rendita: euro 4.787,56 Vani: 30,0



Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio 5 Particella 38 Subalterno 602

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 395,09, Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 74 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 74 m²

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CECINA (C415) (LI)** Foglio 5 Particella 38



Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio 5 Particella **38** Subalterno **603**

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 48 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 249,76**, Categoria **C/2^d**, Classe **2**, Consistenza **124 m²**

Dati di superficie: Totale: **141 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CECINA (C415) (LI)** Foglio 5 Particella **38**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 9 al n. 10 - totale righe intestati: 1**



> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di **CECINA (C415)**

Numero immobili: **2** Rendita: **euro 644,85** Vani: **3,0** Superficie: **124 m²**



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio 5 Particella **124**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 15,07**; agrario **Euro 28,71**

Superficie: **13.897 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 11 - totale righe intestati: 1**



› Totale Parziale



Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CECINA (C415)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 15,07 Reddito agrario: euro 28,71 Superficie: 13.897 m²



Immobilie di catasto terreni - n.12



Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 36

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,26; agrario Euro 0,58

Superficie: 1.870 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe U

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE



Immobilie di catasto terreni - n.13



Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 37

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 10,80; agrario Euro 9,00

Superficie: 1.340 m²

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)



Immobilie di catasto terreni - n.14



Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 69

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 7,88; agrario Euro 11,58

Superficie: 2.990 m²

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)





Immobile di catasto terreni - n.15

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio **5** Particella **71**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 0,25**

agrario **Euro 0,56**

Superficie: **1.500 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	-	Euro 0,25
Reddito agrario	Euro 0,26	Euro 0,30
Deduzioni	A6 ^e)	A6 ^e)
Superficie m ²	1.269	231
Qualità	SEMINATIVO	PRATO
Classe	5	U



Immobile di catasto terreni - n.16

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio **5** Particella **72**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,28 Lire 6.355**; agrario **Euro 3,20 Lire 6.200**

Superficie: **1.550 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)

Partita: **223**

➤ **Intestazione attuale degli immobili dal n. 12 al n. 16 - totale righe intestati: 1**



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CECINA (C415)

Numero immobili: 5 Reddito dominicale: euro 23,47 Reddito agrario: euro 24,92 Superficie: 9.250 m²



Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 70

Dati di classamento:

Particella divisa in 3 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 34,35

agrario Euro 16,63

Superficie: 1.100 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB	AC
Reddito dominicale	Euro 0,10	Euro 0,49	Euro 33,76
Reddito agrario	Euro 0,10	Euro 0,33	Euro 16,20
Deduzioni	A6 ^e)	A6 ^e)	A6 ^e)
Superficie m ²	44	44	1.012
Qualità	ULIVETO	FRUTTETO	ORTO IRRIG
Classe	2	2	1

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE



Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 75

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,59; agrario Euro 0,78

Superficie: 5.010 m²

Particella con qualità: BOSCO ALTO di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 17 al n. 18 - totale righe intestati: 1

1. RUSSO Francesca Flaviana (CF RSSFNC71T42F205Z) Nata a MILANO (MI) il 02/12/1971 Diritto di:
Proprieta' per 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CECINA (C415)

Numero immobili: 2 Reddito dominicale: euro 36,94 Reddito agrario: euro 17,41 Superficie: 6.110 m²



Immobile di catasto terreni - n.19

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 41

Dati di classamento:

Particella divisa in 3 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 77,11

agrario Euro 38,89

Superficie: 3.220 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB	AC
Reddito dominicale	Euro 1,35	Euro 6,36	Euro 69,40
Reddito agrario	Euro 1,32	Euro 4,27	Euro 33,30
Deduzioni	A6 ^e)	A6 ^e)	A6 ^e)
Superficie m ²	570	570	2.080
Qualità	ULIVETO	FRUTTETO	ORTO IRRIG
Classe	2	2	1

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE



Immobile di catasto terreni - n.20

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 42

Dati di classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 0,71

agrario Euro 0,75

Superficie: 3.090 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,71	-
Reddito agrario	Euro 0,33	Euro 0,42
Deduzioni	A6 ^e)	A6 ^e)
Superficie m ²	1.064	2.026
Qualità	BOSCO CEDUO	SEMINATIVO
Classe	U	5

Annotatione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE



Immobile di catasto terreni - n.21

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 44

Dati di classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 4,22

agrario Euro 2,07

Superficie: 6.040 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,23	Euro 3,99
Reddito agrario	Euro 0,23	Euro 1,84
Deduzioni	A6 ^e)	A6 ^e)
Superficie m ²	97	5.943
Qualità	ULIVETO	BOSCO CEDUO
Classe	2	U

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 19 al n. 21 - totale righe intestati: 1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CECINA (C415)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: euro 82,04 Reddito agrario: euro 41,71 Superficie: 12.350 m²



Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)

Foglio 5 Particella 46

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,33 Lire 2.574; agrario Euro 2,05 Lire 3.978

Superficie: 2.340 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)

Partita: 7687



Immobile di catasto terreni - n.23

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio **5** Particella **50**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 79,44**; agrario **Euro 151,31**

Superficie: **73.245 m²**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)



Immobile di catasto terreni - n.24

Dati identificativi: Comune di **CECINA (C415) (LI)**

Foglio **5** Particella **54**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 24,77**

agrario **Euro 12,79**

Superficie: **34.090 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,62	Euro 22,15
Reddito agrario	Euro 2,57	Euro 10,22
Deduzioni	A6 ^e)	A6 ^e)
Superficie m ²	1.104	32.986
Qualità	ULIVETO	BOSCO CEDUO
Classe	2	U



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.25

Dati identificativi: Comune di CECINA (C415) (LI)
Foglio 5 Particella 125

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,89; agrario Euro 1,69

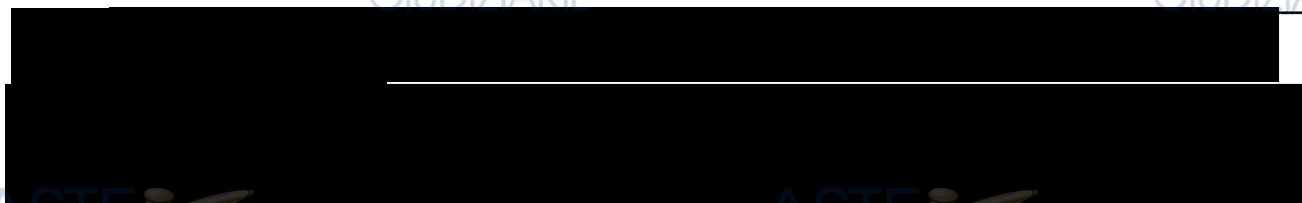
Superficie: 817 m²

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A6^e)

Annotazione di immobile: SR - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE - RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 22 al n. 25 - totale righe intestati: 1



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CECINA (C415)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: euro 106,43 Reddito agrario: euro 167,84 Superficie: 110.492 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 10 Rendita: euro 7.198,69 Vani: 51,0 Superficie: 124 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 15 Reddito dominicale: euro 263,95 Reddito agrario: euro 280,59 Superficie: 152.099 m²

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 2,70



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) C/2: Magazzini e locali di deposito
- e) A6: Consorzio di bonifica di vada (già consorzio idraulico di collemezzano)

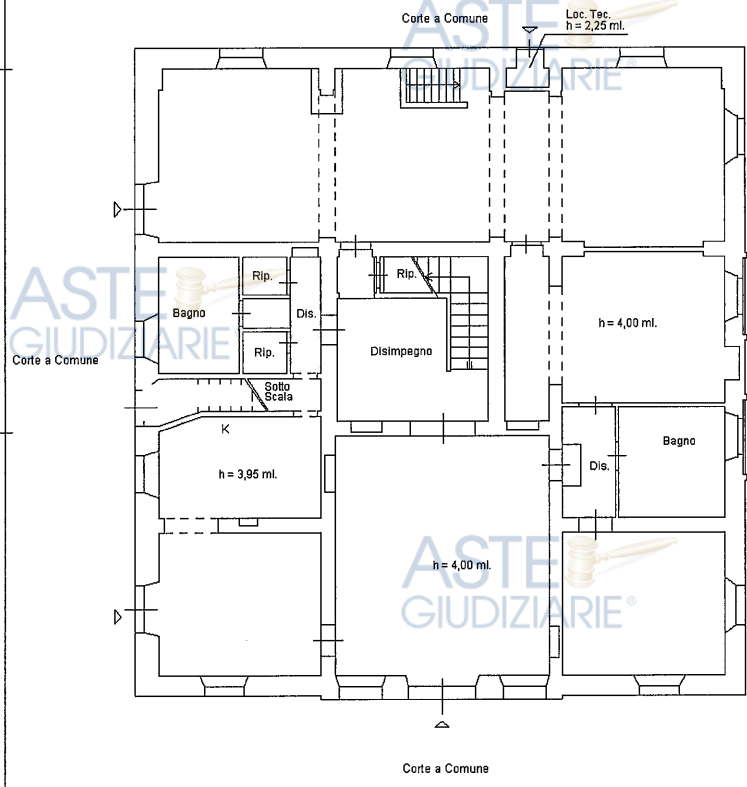




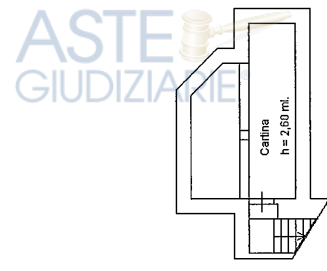
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0169745 del 29/11/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cecina	
Via Gorizia	civ. 48
Identificativi Catastali:	Compilata da: Buonanno Angelo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Livorno
Particella: 39	N. 1272
Subalterno: 604	

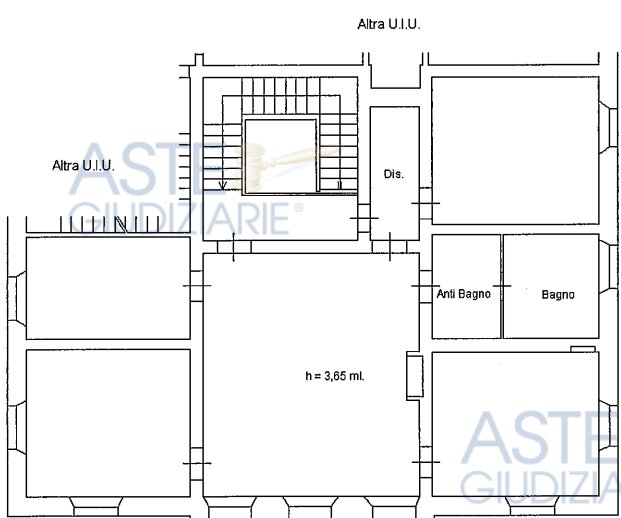
Scheda n. 1 Scala 1:200



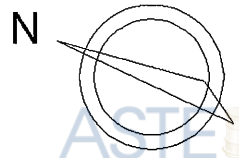
PIANO TERRA
H media = 3.97 ml.



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO
H = 3.65 ml.



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2022 - Comune di CECINA (C415) - < Foglio 5 - Particella 39 - Subalterno 604 >
VIA GORIZIA n. 48 Piano S1-T - 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

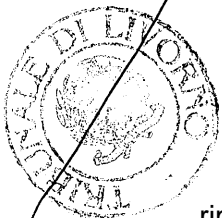
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



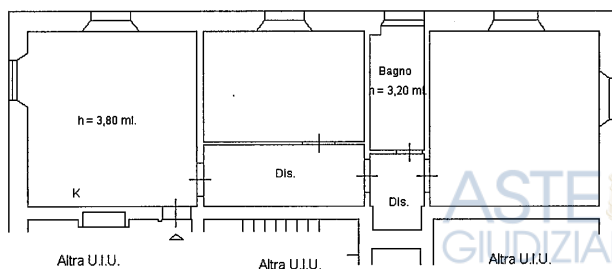
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dichiarazione protocollo n. LI0169745 del 29/11/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cecina	
Via Gorizia	civ. 48
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Buonanno Angelo
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 39	Geometri
Subalterno: 605	Prov. Livorno N. 1272

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

H media = 3.50 ml.



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2022 - Comune di CECINA(C415) - < Foglio 5 - Particella 39 - Subalterno 605 >
VIA GORIZIA n. 48 Piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

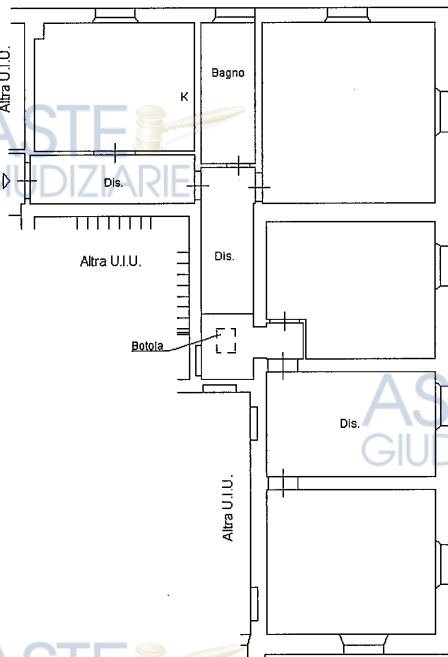
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



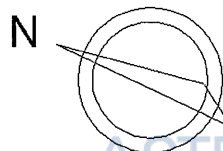
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Livorno	Dichiarazione protocollo n. LI0169745 del 29/11/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cecina Via Gorizia	civ. 48
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 39 Subalterno: 607	Compilata da: Buonanno Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno	N. 1272

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO SECONDO

H = 3.00 ml.



Uff. Terr. Livorno planimetria in atti

Data: 30/04/2022 - n. T55174 - Richiedente: MLNLCU84M27E625X

Scale: Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2022 - Comune di CECINA(C415) - < Foglio 5 - Particella 39 - Subalterno 607 >
 VIA GORIZIA n. 48 Piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

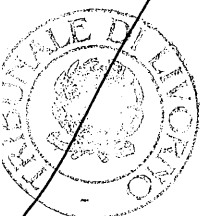
ASTE
GIUDIZIARIE®

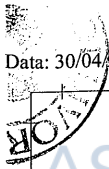
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

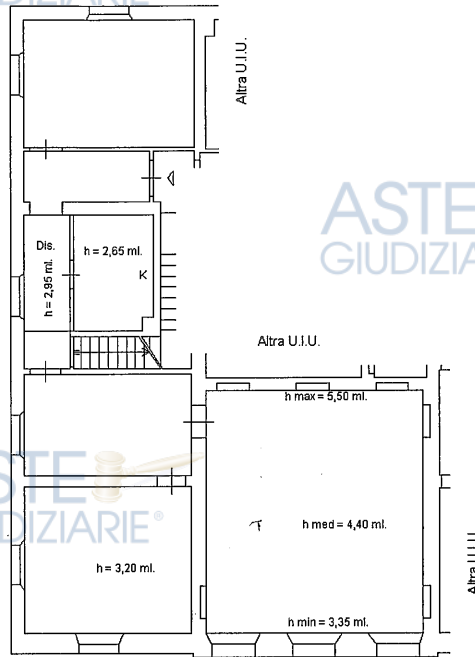




**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

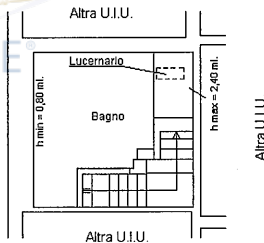
Dichiarazione protocollo n. LI0169745 del 29/11/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cecina Via Gorizia	civ. 48
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 39 Subalterno: 606	Compilata da: Buonanno Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 1272

Scheda n. 1 Scala 1:200



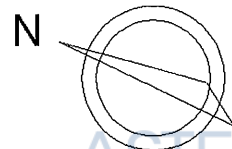
PIANO SECONDO

H media = 3,53 ml.



PIANO SOTTOTETTO

H media = 1,60 ml.



Ultima planimetria in atti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

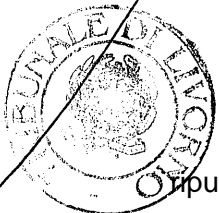
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

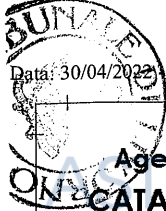
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Data: 30/04/2022 - n. T54900 - Richiedente: MLNLCU84M27E625X

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0053089 del 05/08/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cecina

Via Gorizia

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 40

Subalterno: 602

Compilata da:

Giobbi Andrea

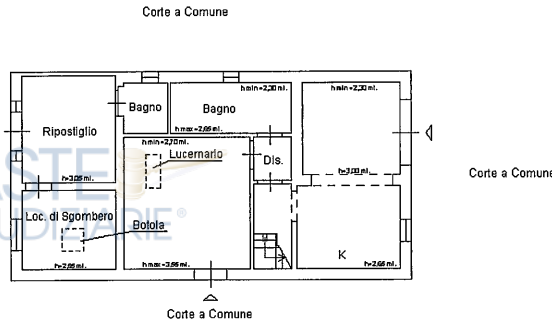
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

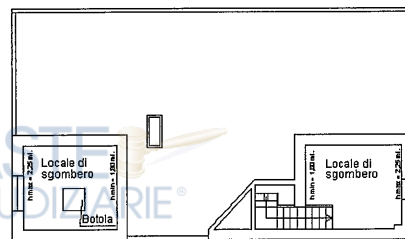
N. 01425

Scheda n. 1

Scala 1: 200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 30/04/2022 - n. T54900 - Richiedente: MLNLCU84M27E625X

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2022 - Comune di CECINA(C415) - < Foglio 5 - Particella 40 - Subalterno 602 >
VIA GORIZIA n. 48 Piano T-1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

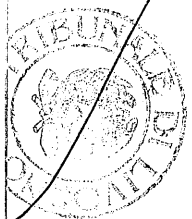
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0118635 del 30/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cecina

Via Gorizia

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 132

Subalterno: 601

Compilata da:

Buonanno Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

N. 1272

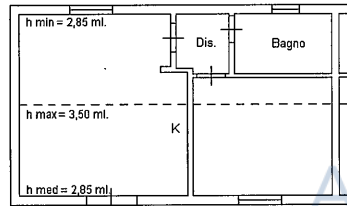
Scheda n. 1

Scala 1:200

Foglio n.5 Mappale n. 126

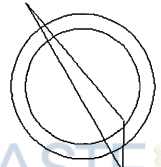
Foglio n.5 Mappale n. 126

Foglio n.5 Mappale n. 126



PIANO TERRA

N



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2022 - Comune di CECINA(C415) - < Foglio 5 - Particella 132 - Subalterno 601 >
VIA GORIZIA n. 48 Piano T

Una planimetria in atti

Data: 30/04/2022 - n. T54898 - Richiedente: MLNLCU84M27E625X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

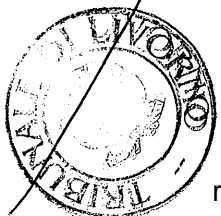
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. LI0118636 del 30/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cecina

Via Gorizia

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 38

Subalterno: 602

Compilata da:

Buonanno Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

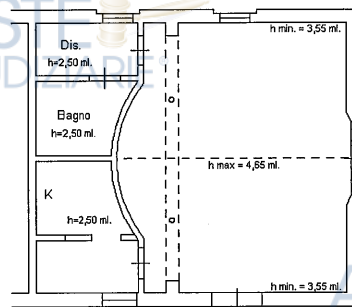
Prov. Livorno

N. 1272

Scheda n. 1

Scala 1: 200

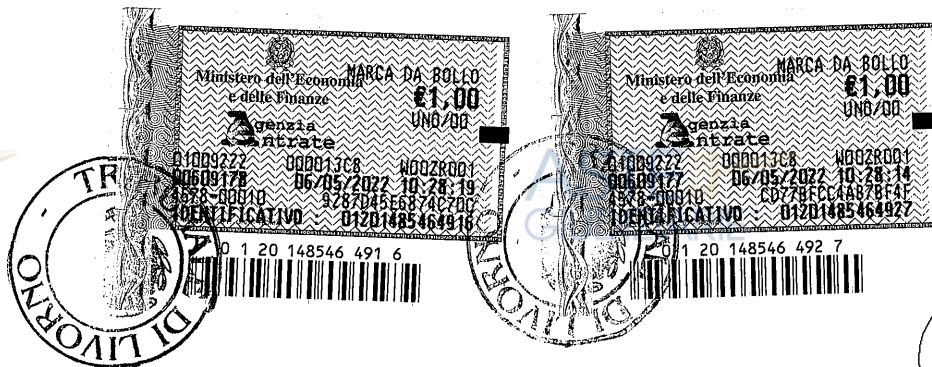
Corte a Comune



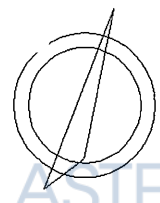
Corte a Comune

Corte a Comune

PIANO TERRA



N



Originaria planimetria in atti

Data: 30/04/2022 - n. T54896 - Richiedente: MLNLCU84M27E625X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

