



STUDIO PACCIARDI

Ing. Alessandro Pacciardi, & Altri

57124 Livorno - Via della Meridiana, 5

Tel. e Fax: 0586/404125

e-mail: studiopacciardi@gmail.com pec: alessandro.pacciardi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Fabrizio NICOLETTI

Φ

- Esecuzione Immobiliare n° 409/2011 **DIVISIONE IN LOTTI DEL GIUGNO 2018**

- Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

- esperto stimatore: Dott. Ing. **Alessandro PACCIARDI**

Divisione in 2 lotti e verifica dell'esito della vicenda penale relativa ai terreni

(sentenza N° 826 del 18-04-2013 Trib. Di Livorno sez. Penale)

PREMESSA

A seguito dell'ulteriore incarico (All.01) che il sottoscritto Dott. ing. Alessandro Pacciardi, con studio in Livorno via Della Meridiana n° 5, ha ricevuto il giorno 10-05-2018 dall'Ill-mo Giudice Fabrizio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nicoletti, dove nell'ambito della relazione di stima come C.T.U. relativa all'esecuzione immobiliare n° 409/11 si chiedeva al sottoscritto quanto segue:

1) Provvedere alla formazione di un numero di lotti tale da rendere il maggior possibile l'appetibilità del bene non tenendo più conto del vincolo di destinazione unitaria dell'intero compendio.

2) Verificare l'esito della vicenda penale relativa ai terreni confiscati con sentenza n° 826 del 18-04-2013 Trib. di Livorno Sezione Penale.

Visto quanto sopra in questa sede vala la pena precisare:

A) tutto ciò che non viene indicato nella presente ulteriore relazione di stima, va ricercato o nella perizia originale depositata nell'ottobre 2013 o nelle sue errate corrette del (05-02-14 e 22-01-15) o nella ulteriore perizia di esclusione dei beni ordinata dall'Ill.mo Giudice L. De Franco il 28-04-2014 (ad esempio contitolari del diritto, creditori sequestranti, diritti reali, stato di possesso, vendita soggetta ad iva, diritti di prelazione, divisibilità del bene, bene con caratteristiche di lusso, gravami e servitù, descrizione catastale, ricerche alla conservatoria dei RR.II., descrizione dei luoghi ed eventuali contratti ecc., descrizione urbanistica, descrizione del metodo di stima e stima ecc.), in questa sede, sulla base dei dati dell'epoca indicheremo esclusivamente la divisione in lotti ed il loro valore commerciale e di asta al fine di rendere il tutto più appetibile come richiesto dall' ill.mo G.E..

B) Dopo un impegnativo studio/ripasso (si parla infatti di una complessa analisi peritale effettuata dal sottoscritto ben cinque anni fa), al fine di ricordare nuovamente quale fosse la reale situazione di questa esecuzione immobiliare all'epoca ed oggi dove, agli immobili di tipo agricolo (non terminati ed affetti da numerosi abusi) ed ai vasti terreni presenti rimasti nell'esecuzione (poco meno di 100 ettari) si intrecciano questioni penali (Es. 826 del 18-04-13) con confische di particelle molto ampie (a causa degli notevoli abusi edilizi effettuati sulle stesse) che di fatto però hanno materialmente "spezzato", ridotto e reso meno appetibile il compendio, che fino al 2015 doveva rimanere unico , il sottoscritto ha seguito, per la divisione dell'intero comparto in lotti, il concetto secondo il quale i due beni di tutto il



ASTE GIUDIZIARIE.it

complesso che possono essere veramente richiesti ed avere una sufficiente appetibilità, sono i due edifici, principale e secondario che però non essendo stati mai terminati, risultano praticamente non divisibili in ulteriori lotti (quanto appena affermato sull'importanza dei due edifici rispetto al resto, è avvallato anche dal fatto che, sommando i due valori commerciali dei due edifici arriviamo a quasi 1.900 000,00 €.). I due edifici però, essendo di tipo agricolo, non avrebbero avuto alcuna possibilità di divisione e/o altro ed ulteriore utilizzo, se non fossero stati legati ai terreni circostanti (questo infatti permette con la normativa attuale l'esecuzione di un piano di miglioramento agricolo che indubbiamente migliora e può rendere più appetibili i due immobili). Dal canto loro inoltre i terreni circostanti , sarebbero stati molto penalizzati se non fossero stati legati a loro volta agli edifici stessi. Visto quanto sopra e considerando che l'edificio principale ha, allo stato di fatto, un valore che è quasi doppio di quello dell'edificio secondario, al fine di non rendere troppo distanti i valori dei due lotti, e visto che l'edificio secondario, a causa dei numerosi abusi commessi nella ristrutturazione potrebbe anche avere ad oggi necessità di un buon ed esteso piano di miglioramento agricolo , il sottoscritto ha assegnato più terreni all'edificio secondario rispetto all'edificio principale .

ASTE GIUDIZIARIE.it

C) Dato che le spese per sanatorie, rimesse in pristino e catastali ammontavano in totale (nella mia relazione stimativa dell'epoca comprensiva delle varie integrazioni successive) a circa 87.000,00 e la stragrande maggioranza riguardavano il lotto due (edificio secondario quasi terminato) abbiamo ritenuto in questa sede di dare all'edificio principale che comunque risulta ancora allo stato grezzo e cioè con la sola struttura in cemento armato e quindi con abusi eventualmente di più facile risoluzione, una quota di soli €10.000,00 mentre i restanti 77.000,00 serviranno a sanare gli abusi dell'edificio secondario. L'importi appena indicati , non devono essere interpretati come valori esatti ma più tosto quale contributo professionale per l'eventuale aggiudicatario che dovrà comunque verificare con un tecnico di sua fiducia l'effettivo costo per sanare e/o togliere le opere abusive sia dell'edificio principale che del secondario. In altre parole, l'importo appena detto deve intendersi come di massima e deve



Valore a Base d'asta lotto 1



Facendo le stesse considerazioni effettuate nella perizia originaria a pag. 68/69, il sottoscritto ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere effettuato un abbattimento percentuale del valore di mercato pari al 10% per cui avremo che:

il valore a base d'asta lotto 1 è $1.486785,18 * 0,9 = 1.338.106,66$ che consapevolmente arrotondato diviene:



VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1: €1.338 000,00

LOTTO 2

Comprende il così detto edificio secondario le cui caratteristiche sono visibili nella perizia del 2013, le particelle di terreno assegnate dal sottoscritto a questo edificio e qualche rudere (di tipo agricolo) presenti sulle particelle stesse in particolare il più importante e quello del foglio 6 particella 29 ente urbano; il tutto è meglio individuabili nell'allegato 05 (situazione planimetrica d'insieme) non che nelle visure e nei mappali allegati alla perizia originaria. Le particelle sopra menzionate sono individuate al NTC di Riparbella come segue:

Foglio 4 Part. 88 ente urbano di 1590 mq. che contiene l'edificio secondario;
particelle: 25,31,39, 42,45,47,59,103,107,109.

Foglio 6 Part. 29 ente urbano di 113 mq. che contiene il rudere sopra indicato
particelle: 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,20,22,23,26,47,57,58,59,60,61,62,63
i mq. Catastali totali di queste particelle ammontano a: Tot. 722.141 mq.

Il valore commerciale totale all'epoca calcolato con i metodi indicati nella perizia originaria risulta essere di **€. 306 884,46** (All. 03)

A questo valore deve essere aggiunto (sempre riferendoci all'epoca della mia valutazione)

a) il valore commerciale irrisorio dei ruderi pari a **€. 2.585,00**



b) il valore commerciale del così detto edificio secondario pari a €. 645 417,68

c) ai valori sopra riportati deve essere tolto le spese per sanatorie ecc. pari ad almeno

€.77.000,00

AVREMO QUINDI: 306.884,46 €. + 2585,00 €.+645 417,68 – 77.000,00 = 882 810,62 €.

CIOE' VALORE COMMERCIALE TOTALE LOTTO 2: 877 887,14 €.

Valore a Base d'asta lotto 2

Facendo le stesse considerazioni effettuate nella perizia originaria a pag. 68/69, il sottoscritto ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere effettuato un abbattimento percentuale del valore di mercato pari al 10% per cui avremo che:

il valore a base d'asta lotto 1 è $877\ 887,14 \cdot 0,9 = 790.098,43$ che consapevolmente arrotondato diviene:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2: €. 790 000,00

RIEPILOGO DEL VALORE DEI BENI

Per quanto sopra esposto, riepilogando avremo:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) <u>Valore di mercato</u> per la quota di 1/1 del lotto 1: | €. 1.486 785,18 |
| 2) <u>Valore di mercato</u> per la quota di 1/1 del lotto 2: | €. 877 887,14 |
| 3) <u>Valore a base d'asta</u> per la quota di 1/1 del lotto 1: | €. 1.338 000,00 |
| 4) <u>Valore a base d'asta</u> per la quota di 1/1 del lotto 2: | €. 790 000,00 |

valore commerciale totale dell'intero compendio $1.486\ 785,18 + 877\ 887,14 = 2.364\ 672,32$ €.

valore Base asta totale dell'intero compendio $1.338\ 000 + 790\ 000,00 = 2.128\ 000,00$ €.



ESITO VICENDA PENALE

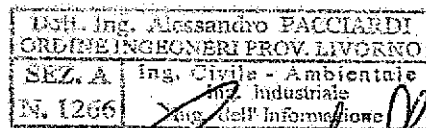
Il giorno 23-05-2018, il sottoscritto si è recato al tribunale penale di Livorno in via Falcone e Borsellino per verificare l'esito della vicenda penale relativa alla sentenza n° 826 del 18-04-2013. Dal colloquio effettuato con il personale della stanza n. 30 (segreteria) al piano primo del suddetto edificio, è emerso che alla sentenza n° 826/13 è seguito un appello con sentenza n° 15616 del 27-04-2016. Il fascicolo di tale sentenza è sempre al tribunale di Firenze in attesa "dell'irrevocabilità".

Il fascicolo sarà restituito al tribunale di Livorno al termine della procedura ma non è nota la tempistica che comunque sarà lunga (non prima di un anno). Il fascicolo è comunque consultabile da parte delle S.V. anche presso la banca dati informatizzata del tribunale di Livorno.

Livorno, 15/06/2018

IN FEDE IL C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Pacciardi



Alessandro Pacciardi

Allegati

All.1 Nomina

All.2 Tabella particelle lotto 1

All.3 tabella particelle lotto 2

All.4 situazione planimetrica d'insieme