

STUDIO MACCHIONI  
Geom. Marco Macchioni

TRIBUNALE DI LIVORNO  
Giudice Delle Esecuzioni Immobiliari  
Dott.ssa Simona Capurso/ Dott. Fabrizio Nicoletti



Esecuzione Immobiliare n° 59/2021

**Lotti DUE**

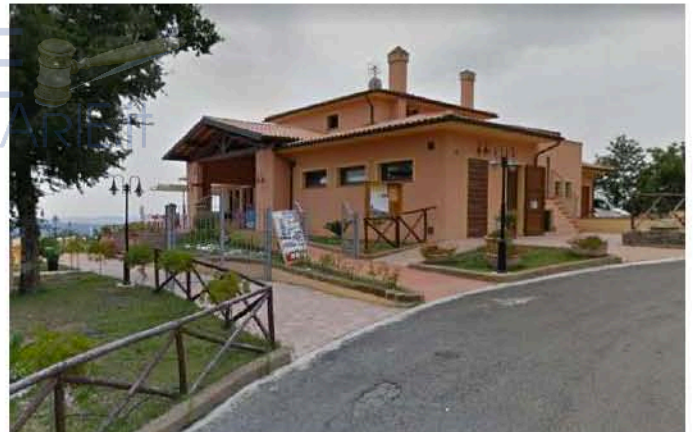
**Promossa da :**

**PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A.**

**Contro:**



## RELAZIONE PERITALE



Il Tecnico Esperto Estimatore  
Geom. Marco Macchioni

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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



☆☆☆

PER RENDERE MAGGIORMENTE APPETIBILE L'EVENTUALE VENDITA ALL'ASTA DEL COMPLESSO COMMERCIALE COPRENSIVO DI PISCINA INCLUSI I SERVIZI E LOCALI TECNICI, LO SCRIVETE TECNICO, NEL REDIGERE LA SEGUENTE RELAZIONE PERITALE, OPTA PER LA SOLUZIONE DI CREARE DUE LOTTI DISTINTI. QUESTA SOLUZIONE SI RENDE PRATICABILE ANCHE DAL FATTO CHE LE DUE ATTIVITA', RISTORAZIONE E FRUIZIONE DELLA PISCINA, HANNO DINAMICHE DI CLIENTALE INDIPENDENTI L'UNA DALL'ALTRA, INOLTRE HANNO ACCESSI SEPARATI.

**CONFORMITA' URBANISTICA: LOTTO UNO NON CONFORME**

**CONFORMITA' URBANISTICA: LOTTO DUE CONFORME**

**CONFORMITA' CATASTALE: LOTTO UNO NON CONFORME**

**CONFORMITA' CATASTALE: LOTTO DUE CONFORME**

**CONFORMITA' DATI AL PIGNORAMENTO: CONFORME**

**VALORE DI MERCATO: LOTTO UNO €. 351.161,00**

**PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO UNO €. 309.256,00**

**VALORE DI MERCATO: LOTTO DUE €. 441.848,00**

**PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO DUE €. 375.571,00**

**DIRITTI REALI:**

**DISPONIBILITA' DEL BENE: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI LIVORNO**

☆☆☆





**Continuità Trascrizione del Ventennio per Entrambi i Lotti**

Visura presso AGENZIA ENTRATE  
Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**NEL VERDE SRL PRATO 02044140974**

Visura ventennale per esecuzione

IMMOBILE: Monteverdi M.  
CU: F. 69 mapp. 237/3 C1, 237/4 C1, 237/5 A10, 237/6 D6,  
237/7 F1, 237/1/2  
edificato su CT: F. 69 mapp. 237

Corrispondenza catastale:

i mapp. 237/3 C1 mq. 216, 237/4 C1 mq. 52, 237/5 A10 vani 3,5 237/6 D6,  
237/7 area urbana di mq. 1192 derivano da costituzione del 22.12.2008  
il mapp. 237 ente urbano di mq. 5515 deriva al CT dal mapp. 178 ex 131 e 108 ex 62

PROVENIENZA:

**Trascrizione part. 3624 del 20.06.2007** Atto pubblico Not. Marcone del 14.06.2007  
rep. 54381/19263 N  
Monteverdi M. di mq. 5515  
CT: F. 69 mapp. 178 mq. 5515

era pervenuto con

**Trascrizione part. 6865 del 19.11.2002** Atto giudiziario Tribunale di Lucca del  
26.02.2002 rep. 1261/2002 Sentenza di omologazione concordato fallimentare a favore

Tra i vari beni risulta  
- terreno in Monteverdi M.  
CT: F. 69 mapp. 108 ha. 12.93,85

Nel quadro D viene riportato: si precisa che la sentenza è stata corretta con provvedimento  
del Tribunale di Lucca il 109.07.2002 depositato in Cancelleria il 22.07.2002

il terreno era pervenuto in data anteriore al ventennio

**Trascrizione part. 4024 del 14.10.1995** Atto Not. Garsia del 12.10.95 rep.  
121.58176546  
vende

- Monteverdi M. Loc. Gualda appezzamento di terreno di mq. 291.688 catastali.  
NCT: F. 69 MAPP. 2, 3, 7, 62, 79, 90



STUDIO MACCHIONI  
Geom. Marco Macchioni

Risulta trascritto atto di conferma della Trascrizione 4024 del 14.10.1995 per l'immobile al F. 69 mapp. 79 (trascrizione part. 171 del 07.01.2006)

GRAVAMI

a carico e segnale

**Iscrizione part. 1661 del 20.6.2007** Atto Not. Marcone del 14.06.2007 rep. 54382/19264 Ipoteca a favore Cassa Risparmio Lucca Pisa Livorno (domiciliata in Lucca Piazza San Giusto 10) per €. 1.730.000,00 di cui €. 865.000,00 di capitale. Durata 14 anni  
Contro Grava in Monteverdi M.  
CT: F. 69 mapp. 178 mq. 5515  
A margine annotamento di erogazione parziale 461 del 21.03.2008 e annotamento 333 del 19.04.2013 modifica patti mutuo.

**Iscrizione part. 477 del 03.04.2009** Atto Not. Marcone del 31.03.2009 rep. 57107/21044 Ipoteca a favore Cassa Risparmio Lucca Pisa Livorno (domiciliata in Lucca Piazza San Giusto 10) per €. 470.000,00 di cui €. 235.000,00 di capitale  
Durata 14 anni  
Contro Grava Grava in Monteverdi M.  
CT: F. 69 mapp. 178 mq. 5515  
A margine annotamento 334 del 19.04.2013 modifica patti mutuo.

**Trascrizione part. 2102 del 08.04.2021** Atto giudiziario Tribunale di Livorno del 02.03.2021 rep. 635 Pignoramento a favore RED SEA SPV srl Conegliano (domiciliata presso Avv. Sara Testa Marcelli in Roma largo Trionfale 11) e contro liquidazione Prato  
Grava in Monteverdi M.  
CU: F. 69 mapp. 237/3 C1, 237/4 C1, 237/5 A10, 237/6 D6, 237/7 area urbana, 237/1/2 ente comune e corte.  
NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE.

A carico della i segnale

**Trascrizione part. 1838 del 19.03.2004** Atto pubblico amministrativo del 20.02.2004 rep. 385 convenzione edilizia a favore Comune Monteverdi M. e contro

Montiverdi srl Cecina su beni in Monteverdi M.  
CT: F. 69 mapp. 7. 79. 90.103. 104.106.107.108. 109. 110. 111. 113. 114.  
CU: F. 69 mapp. 116/1/2/3/26/27

L'iscrizione part. 474 del 17.03.2003 Atto Not. Abbate del 11.03.2003 rep. 37367 a favore CRV e contro ha a margine vari annotamenti di cancellazione beni tra cui - part. 537 del 15.03.2006 Scrittura privata autenticata dal Not. Marcone in data 27.12.2005 rep. 52091 vengono liberati vari beni tra cui  
CT: F. 69 mapp. 131 mq. 6885

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

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





STUDIO MACCHIONI  
Geom. Marco Macchioni

Il Faro del Castelluccio non ha iscrizioni da segnalare risulta

**Trascrizione part. 263 del 17.01.1996** convenzione atto del Segretario comunale di Monteverdi M. Castallo Maria del 19.12.1995 rep. 279 registrato a Volterra il 05.01.96 al n° 07 vol. 01 I ..... si impegna a favore del Comune di Monteverdi M. alla attuazione del progetto di lottizzazione per l'arca in Monteverdi M. al NCT: F. 69 mapp. 2, 3, 7, 62, 79, 90

AGGIORNAMENTO AL 04.06.2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E-mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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



**Bene da Stimare**

Entrambi i lotti:

- Sono stati realizzati nel comune di Monteverdi Marittimo (PI) in Loc. Gualda via Poggio del Castelluccio.
- Sono stati realizzati mediante permesso a costruire n° 4/ 2006, pratica edilizia n° 7/2004 ed è identificato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 237 :



**Lotto Uno**

Piena proprietà di complesso residenziale composto da ristorante, bar, supermercato, uffici.

- Subalterno 3 categoria C1, classe 4, superficie catastale 272,00 mq, rendita catastale €. 4707,61;
- Subalterno 4 categoria C1, classe 1, superficie Catastale 59,00 mq, rendita catastale €. 733,16 ;
- Subalterno 5 categoria A10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 77,00 mq., rendita catastale €. 768,28 ;
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 1.042,00 mq.

**Lotto Due**

Piena proprietà di un complesso composto da piscina con locali Tecnici e di servizio, compresi camminamenti d'accesso.

- Subalterno 6 categoria D6, rendita catastale €. 2056,00
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 150,00 mq.



## Descrizione Incarico

Il sottoscritto Geom. Marco Macchioni, titolare di uno studio tecnico, sito in Piombino via A. Gramsci n° 10 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al N° 1188, in data 14/05/2021 è stato incaricato dal Tribunale di Livorno, con sede in Livorno, via De Larderel 88, nella persona dell'Illustrissimo Giudice Dott. Fabrizio Nicoletti di redigere la presente Perizia di Stima riguardante il valore del bene immobile, sito nel Comune di Monteverdi Marittimo in Loc. Gualda Via del Castelluccio  
Premesso che:

- In data 17/05/2021 accettavo l'incarico prestando il giuramento di rito

Di concerto con Custode Giudiziario in data 16 Giugno è stato effettuato l'accesso presso il bene da stimare.

- **Lotto Uno: Complesso Commerciale composto da ristorante, bar, mini market, uffici.**
- **Lotto Due: Piscina con locali tecnici e di servizio compreso camminamenti d'accesso.**

## Lotto Uno;

Identificato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 237 :

- Subalterno 3 categoria C1, classe 4, superficie catastale 272,00 mq, rendita catastale €. 4707,61;
- Subalterno 4 categoria C1, classe 1, superficie Catastale 59,00 mq, rendita catastale €. 733,16 ;
- Subalterno 5 categoria A10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 77,00 mq., rendita catastale €. 768,28 ;
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 1.042,00 mq.





• **Lotto Due;**

- Identificato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 237 ;
- Subalterno 6 categoria D6, rendita catastale €. 2056,00
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 150,00 mq.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'agenzia del Territorio di Pisa, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteverdi Marittimo (PI), eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.

Con successivo lavoro d'ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico. Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- Descrizione, Consistenza dell'Immobile, Apprezamenti Generali;
- Individuazione del bene e sua provenienza;
- Eventuale Posizione Condominiale, Locazioni e Evidenziazione dei Confini;
- Scelta del criterio di Stima;
- Valutazioni Immobiliari;
- Determinazione del Valore di Mercato;
- Determinazione Prezzo Base d'Asta;
- Conclusioni Generali.





## Consistenza, Descrizione dell' Immobile e Apprezamenti Generali

### Lotto Uno;



Identificato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 237 :

- Subalterno 3 categoria C1, classe 4, superficie catastale 272,00 mq, rendita catastale €. 4707,61;
- Subalterno 4 categoria C1, classe 1, superficie Catastale 59,00 mq, rendita catastale €. 733,16 ;
- Subalterno 5 categoria A10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 77,00 mq., rendita catastale €. 768,28 ;
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 1.042,00 mq.

### DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso Commerciale sito nelle campagne del Comune di Monteverdi Marittimo, in Località Gualda via Poggio del Castelluccio.

E' composto da una struttura principale realizzata in calcestruzzo armato, tamponamento con blocchi di argilla tipo Poroton e tramezzature interne in mattoni forati anch'essi in argilla, con tetto in orditura secondaria il legno e mezzene, da una ampia piscina con solarium, servizi e locali tecnici. Inoltre è parte integrante della struttura un ampio giardino.

Al piano terra del complesso Commerciale a cui si accede tramite dei camminamenti con mattonelle in cotto, troviamo:

- un locale ad uso (catastale) supermercato,
- un bar
- un ristorante
- ampi porticati



Mentre al piano primo troviamo dei locali ad uso (catastale) uffici ma, di fatto, usati come foresteria e una ampia terrazza.



## Piano Terra

Dal parcheggio orientato a nord si accede al locale catastalmente adibito a supermercato.

All'interno di tale unità, come meglio riportato nell'allegato A, è stata realizzata una apertura su una tramezzatura interna e pertanto, diversamente dal permesso a costruire e all'accatastamento, non è più un locale indipendente ma comunicante, nel caso di specie con il ristorante. Tale modifica **non è Conforme** urbanisticamente e catastalmente.

Attraverso un camminamento (direzione sud) un mezzene in cotto troviamo sulla destra il bar con portico, proseguendo si accede al portico principale ove, nel lato esposto a Ovest è stato realizzato un forno a legna. Per realizzarlo è stato demolito parte di muro di tamponamento, modificando di fatto anche il prospetto e la sagoma del complesso. Tale modifica **non è Conforme** urbanisticamente e catastalmente.

Dal portico si accede alla sala da pranzo del ristorante, attraversandola, nella parte terminale troviamo sulla destra l'accesso al bar, frontalmente troviamo l'accesso al locale adibito (catastalmente) a supermercato (di cui ho già evidenziato le difformità urbanistiche catastali) e i locali igienici. Sulla destra troviamo la cucina, la dispensa (ove è collocata una cella T.N.) e i locali adibiti servizi per il personale (bagni e spogliatoi)

## Piano Primo

Attraverso una scala attigua all'ingresso del Minimarket si accede alla terrazza del piano primo e conseguentemente all'unità immobiliare composta da tre stanze e un bagno.

## IMPIANTI

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





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

□□ Impianto di Riscaldamento: esistono tre caldaie, una adibita al riscaldamento della sala del ristorante, una adibita alla fornitura dell'acqua calda nella cucina e nei servizi igienici (sia per i bagni per il personale che quelli per la clientela) e una posta al piano primo per riscaldamento e acqua calda dei locali di tale piano.

Le caldaie in entrambi i piani del complesso sono con elementi radianti in alluminio, alimentati a GPL.

In Fase di accesso agli atti è stata riscontrata la documentazione attestante la conformità dell'impianto del fabbricato, della piscina e dei locali di servizio.

In fase di sopralluogo non sono stati consegnati i libretti di manutenzione, pertanto, lo scrivente non ha potuto verificare se le manutenzioni obbligatorie annuali siano state eseguite.

□□ Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso pubblica fognatura.

### Consistenza

- Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni (come da tabella successivamente allegata):
- Ristorante 206,07 mq
- Bar 18,00 mq
- Mini Market 59,23 mq
- Loggiato 84,77
- Camminamenti esterni 263,64 mq
- Uffici P1 68,06 mq
- Terrazzo P1 74,87 mq
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 1.042,00 mq.

### Lotto Due

Identificato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 237 :

- Subalterno 6 categoria D6, rendita catastale € 2056,00
- Camminamenti esterni per accesso piscina e locali di servizio 158,00 mq
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 150,00 mq.

Trattasi di un'area Sportiva composta da una piscina con ampio Solarium, compresi locali tecnici, locali di servizio (spogliatoi e bagni). Attraverso un camminato in mezzene in cotto che costeggia (lato esposto ad Ovest) la struttura commerciale, si accede al solarium e alla piscina. Continuando o con una scala o con un percorso in discesa si accede ai locali tecnici e ai servizi della piscina (spogliatoi e bagni)

## IMPIANTI

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

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

Impianto di Riscaldamento: esistono una caldaia, una adibita al riscaldamento dell'acqua negli spogliatoi e nei bagni.

In Fase di accesso agli atti è stata riscontrata la documentazione attestante la conformità dell'impianto della piscina e dei locali di servizio.

In fase di sopralluogo non sono stati consegnati i libretti di manutenzione, pertanto, lo scrivente non ha potuto verificare se le manutenzioni obbligatorie annuali siano state eseguite.

Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso pubblica fognatura.

## Consistenza

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

- Camminamenti esterni 158,00 mq
- Solarium Piscina 467,00 mq.
- Vasca Piscina 242,00 mq.
- Servizi igienici e locali tecnici piscina 180,00 mq



Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

### **Specifiche non conformità Urbanistiche e Catastali**

Premesso che le seguenti difformità si riferiscono esclusivamente al lotto uno, in fase di accesso ai locali ho potuto riscontrare quanto segue:

- Il locale adibito a Supermarket è comunicante con la sala del ristorante. In assenza di prove invasive è estremamente difficoltoso se non impossibile affermare con certezza assoluta se la realizzazione delle strutture interrato è avvenuta contestualmente all'epoca dei lavori inerenti il permesso a costruire e non regolarizzata o, se sono state realizzate in un secondo momento.
- Nel loggiato d'ingresso al ristorante è stato realizzato un forno a legna. Per realizzarlo è stato demolito parte di muro di tamponamento, modificando di fatto anche il prospetto e la sagoma del complesso.



Anche in questo caso In assenza di prove invasive è estremamente  
difficoltoso se non impossibile affermare con certezza assoluta se la  
realizzazione delle strutture interrato è avvenuta contestualmente  
all'epoca dei lavori inerenti il permesso a costruire e non regolarizzata o,  
se sono state realizzate in un secondo momento.

Pertanto, al momento posso solo affermare che la realizzazione delle  
difformità risale a ben oltre cinque anni fa.





## **INDIVIDUAZIONE DEL BENE E SUA PROVENIENZA**

### **Lotto Uno**

Trattasi di un complesso Commerciale sito nelle campagne del Comune di Monteverdi Marittimo, in Località Gualda via Poggio del Castelluccio.

E' composto da una struttura principale realizzata in calcestruzzo armato, tamponamento con blocchi di argilla tipo Poroton e tramezzature interne in mattoni forati anch'essi in argilla, con tetto in orditura secondaria il legno e mezzene e un ampio giardino.

Al piano terra della struttura principale a cui si accede tramite dei camminamenti con mattonelle in cotto, troviamo:

- un locale ad uso (castale) supermercato,
- un bar
- un ristorante
- ampi porticati

Mentre al piano primo troviamo dei locali ad uso (catastale) uffici ma di fatto usati come foresteria e una ampia terrazza.

Identificato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 237 :

- Subalterno 3 categoria C1, classe 4, superficie catastale 272,00 mq, rendita catastale €. 4707,61;
- Subalterno 4 categoria C1, classe 1, superficie Catastale 59,00 mq, rendita catastale €. 733,16 ;
- Subalterno 5 categoria A10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 77,00 mq., rendita catastale €. 768,28 ;
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 1.042,00 mq.

### **Lotto Due**

Trattasi di un area Sportiva composta da una piscina con ampio Solarium, compresi locali tecnici, locali di servizio (spogliatoi e bagni).

Attraverso un camminato in mezzene in cotto che costeggia (lato esposto ad Ovest) la struttura commerciale, si accede al solarium e alla piscina.

Continuando o con una scala o con un percorso in discesa si accede ai locali tecnici e ai servizi della piscina (spogliatoi e bagni)

Identificato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 237 :

- Subalterno 6 categoria D6, rendita catastale €. 2056,00
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 150,00 mq.

PROVIENENZA URBANISTICA  
(Per entrambi i Lotti)

Da Permesso a Costruire n° 4/2006 intestata a [redacted] per la  
, volturata in data 22/12/08 a [redacted] pratica  
edilizia n°30/2009 e permesso a costruire in sanatoria n° 2/2010. Il  
complesso oggetto di esecuzione è composto da quanto precedentemente  
esposto.

Riassumendo:

- Pratica edilizia 7/2004
- Permesso a costruire 4/2006
- Variante al permesso a costruire 4-1/2006
- Pratica edilizia 30/2009
- Permesso a costruire in sanatoria 2/2010

Il tutto meglio documentato nell'allegato B.

PROVENIENZA CATASTALE  
(Per entrambi i Lotti)

IMMOBILE: Monteverdi M.

CU: F. 69 mapp. 237/3 C1, 237/4 C1, 237/5 A10, 237/6 D6,  
237/7 F1, 237/1/2  
edificato su CT: F. 69 mapp. 237

Corrispondenza catastale:

i mapp. 237/3 C1 mq. 216, 237/4 C1 mq. 52, 237/5 A10 vani 3,5 237/6 D6,  
237/7 area urbana di mq. 1192 derivano da costituzione del 22.12.2008  
il mapp. 237 ente urbano di mq. 5515 deriva al CT dal mapp. 178 ex 131 e 108 ex 62



PROVENIENZA GIURIDICA  
(Per entrambi i Lotti)

**Trascrizione part. 3624 del 20.06.2007** Atto pubblico Not. Marcone del 14.06.2007  
rep. 54381/19263 acquista da \_\_\_\_\_ i terreno in  
Monteverdi M. di mq. 5515  
CT: F. 69 mapp. 178 mq. 5515

Alla \_\_\_\_\_ era pervenuto con

**Trascrizione part. 6865 del 19.11.2002** Atto giudiziario Tribunale di Lucca del  
26.02.2002 rep. 1261/2002 Sentenza di omologazione concordato fallimentare a favore  
e contro \_\_\_\_\_

Tra i vari beni risulta  
- terreno in Monteverdi M.  
CT: F. 69 mapp. 108 ha. 12.93.85

Nel quadro D viene riportato: si precisa che la sentenza è stata corretta con provvedimento  
del Tribunale di Lucca il 109.07.2002 depositato in Cancelleria il 22.07.2002

Alla \_\_\_\_\_ il terreno era pervenuto in data anteriore al ventennio

**Trascrizione part. 4024 del 14.10.1995** Atto Not. Garsia del 12.10.95 rep.  
121.58176546 \_\_\_\_\_ acquista da \_\_\_\_\_ che  
vende \_\_\_\_\_  
- 1 \_\_\_\_\_ a appezzamento di terreno di mq. 291.688 catastali.  
NCT: F. 69 MAPP. 2, 3, 7, 62, 79, 90

Risulta trascritto atto di conferma della Trascrizione 4024 del 14.10.1995 per l'immobile al  
F. 69 mapp. 79 (trascrizione part. 171 del 07.01.2006)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**POSIZIONE CONDOMINIALE/LOCAZIONI E EVIDENZIAMENTO CONFINI**

Non esiste condominio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sussiste contratto di locazione con il Sig. \_\_\_\_\_, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 12/06/2018 che prevede un canone di locazione annuo di 9.000,00 €. (meglio evidenziato nell'allegato A)



Il complesso oggetto di esecuzione confina con le seguenti particelle facenti parte del Foglio 69:

- Particella 245 costituita da 12 subalterni (dal 1 al 12) facenti parte di un condominio, si identifica la \_\_\_\_\_ per certificare un soggetto confinante;
- Particelle 421/422/423 Bosco Ceduo di Proprietà \_\_\_\_\_
- Particella 221 Bosco Ceduo di Proprietà Comune di Monterotondo
- Particella 180 Ente urbano

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E-mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493



STUDIO MACCHIONI  
Geom. Marco Macchioni

- Particella 180 costituita da 32 subalterni (da 1 al 32) facenti parte di un condominio, si identifica per certificare soggetti confinanti;
- Particella 136 Bosco Ceduo di Proprietà Comune di Monterotondo
- Particella 137 Bosco Ceduo di Proprietà Comune di Monterotondo

19



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E-mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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



## **SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani<sup>1</sup> definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"<sup>2</sup> che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..."<sup>3</sup>.

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"<sup>4</sup>.

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui

1 Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

2 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

3 I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole



per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione<sup>5</sup> definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”<sup>6</sup>

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari<sup>7</sup>.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>8</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata<sup>9</sup> che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.” Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta

4 Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

5 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

6 I. Micheli in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag. 142

7 G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

9 Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.



*solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”.*

*Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (liquidation o forced value) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”<sup>10</sup>.*

*La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole<sup>11</sup>.*

*Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il “principio dello scopo” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.*

*Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato<sup>12</sup>, quello finanziario<sup>13</sup> e quello dei costi<sup>14</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.*

*Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.*

*Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).*

**Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di**

10 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto 2.12, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione.

11 IVS 2007 – GN.1

12 Sales comparison approach;

13 Incombe capitalisation approach;

14 Cost approach;





produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del MCA prevede "aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"<sup>15</sup>. Tali aggiustamenti "sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima

<sup>15</sup> CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.2



(prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione)"<sup>16</sup>.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subiet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Nel caso in esame il fatto che il bene da stimare, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca approfondita, attraverso gli operatori del Luogo, per verificare l'esistenza di beni comparabili.

La valutazione delle unità immobiliari prendendo come riferimento il Metodo dei Costi (Cost Approach), procedimento di stima che determina il valore di mercato di un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, che

<sup>16</sup> VI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.3



può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Il metodo dei costi si applica normalmente agli immobili speciali e agli immobili collocati in un mercato limitato, come lo sono gli immobili rurali del nostro caso.

Il metodo dei costi si compone delle seguenti parti:

1) *La stima del valore dell'area edificata*

La costruzione di immobili rurali non costituisce utilizzazione edificatoria pertanto nel caso specifico si considererà esclusivamente il costo di sistemazione a verde, piazzale e recinzioni delle aree occupate dalle costruzioni e di quelle che ne costituiscono pertinenza.

2) *La stima del costo di ricostruzione a nuovo*

Il costo di ricostruzione (reproduction cost) è il costo di costruzione di un esatto duplicato dell'opera stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione e si può determinare in via sintetico-comparativa e in via analitica:

- Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona
- Il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico-estimativo applicato alla costruzione da valutare

Il costo di ricostruzione comprende:

- a) Costi tecnici di costruzione che possono essere diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e sistemazioni aree scoperte) e

*indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamento servizi, spese generali, ecc..)*

*b) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti*

*c) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio*

*3) La stima dell'eventuale deprezzamento tiene conto del deperimento fisico, funzionale e dell'obsolescenza della costruzione.*

*- Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esserci la giustificazione economica ad intervenire.*

*- Il deperimento funzionale è legato alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze del fruitore.*

*- L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale*

*4) Nel caso in esame, oltre che dalle precedenti voci è da considerare anche il costo relativo al frazionamento catastale del camminamento d'ingresso, nell'edifici oggetto di stima.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Valutazioni Immobiliari Lotto Uno**

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

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di confronto, si sono sentiti gli operatori del luogo, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili ad uso Commerciale posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano a seconda dell'immobile, dello stato dei luoghi, posizione/esposizione, del livello di manutenzione, dei dettagli costruttivi, degli impianti tecnologici, livello delle finiture e degli accessori; tali oscillazioni variano da €/mq. 850,00 a €/mq. a 950,00 €/mq. e, da €/mq. 650,00 a 750,00 €/mq. per gli Uffici (nel caso di specie, al piano primo).

A cui va aggiunto il valore del loggiato, dei camminamenti esterni, della terrazza e del giardino.

Il tutto riassunto nella seguente tabella.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



**STUDIO MACCHIONI**  
**Geom. Marco Macchioni**

<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
<b>Mansarde/Soppalchi</b>	80%	
<p>Note:</p> <p><b><u>Dalle percentuali sopra e sotto riportate, occorre detrarre i costi di ristrutturazione/sistemazione che necessitano per essere Urbanisticamente conformi.</u></b></p>		

**Superfici vani accessori e parcheggi**

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



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E-mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

Lotto Uno

Data la diversità fra gli immobili in vendita, fatte le dovute comparazioni con i valori di riferimento del mercato immobiliare, dal livello delle finiture e dalla dotazione impiantistica, si ritiene congruo attribuire il valore di **900,00 €/mq.** per la parte commerciale e di **700,00 €/mq.** per gli uffici. Pertanto, la determinazione del valore di stima è la seguente:

- Ristorante: 206,07 mq. x 900,00 €/mq. = **185.463,00 €.**
- Bar: 18,00 mq. x 900,00 €/mq. = **16.200,00 €.**
- Mini Market: 59,23 x 900,00 €/mq. = **53.307,00 €.**
- Loggiato: (25,00 mq. x 315,00 €/mq.) + (59,77 x 90,00) = **13.254,30 €.**
- Uffici P1: 68,06 mq. x 700,00 €/mq. = **47.642,00 €.**
- Terrazzo P1: (25,00 mq. x 315,00 €/mq.) + (49,81 mq. x 90,00 €/mq.) = **12.357,90 €.**
- Giardino (area urbana): (25,00 mq. x 90,00 €/mq.) + (1.017,00 mq. x 1,80 €/mq.) = **4.080,06 €.**
- Camminamenti esterni: (25,00 mq. x 315,00 €/mq.) + (238,64 x 90,00 €/mq.) = **29.352,60 €.**

**Totale Valore di Stima: 361.660,86 €.**

Il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per riportare il Complesso Immobile allo stato legittimo, (compreso la regolarizzazione forno) e la chiusura dell'apertura di collegamento sala ristorante/supermarket, comprensivo di spese tecniche può essere stimato forfettariamente in €. 10.500,00 (importo valutato forfettariamente, maggiori o minori somme che si renderanno necessarie non potranno essere imputate allo scrivente).

**Totale Lotto 351.160,86 €.**

**Totale Lotto Cifra Tonda 351.161,00 €.**

### **Lotto due**

Per quanto concerne il lotto due la stima avverrà attraverso la quantificazione del costo di costruzione al nuovo deprezzato per vetustà.

Il costo di costruzione della piscina e dei servizi tecnici e di servizio oggetto di stima è valutato mediante procedimento sintetico, ovvero, attraverso la stesura di un computo metrico estimativo delle opere da, basato sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona e dal prezziario Regione Toscana 2021 relativo alla Provincia di Pisa.

A cui sarà aggiunto il valore del camminamento d'accesso alla struttura.

### **STIMA DEL DEPREZZAMENTO**

La stima dell'eventuale deprezzamento tiene conto del deperimento fisico, funzionale e dell'obsolescenza della costruzione. Nel caso in esame si considerano nel deprezzamento anche del costo della sanatoria e/o del costo della pratica catastale per le non conformità presenti.

Per il calcolo del deprezzamento fisico maturato, si applica la formula del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove:

$C_t$  = valore del deprezzamento

$C$  = costo strutture, impianti, finiture

$t$  = vetustà struttura, impianti, finiture

$n$  = vita utile struttura, impianti, finiture

Riepilogando, il lotto due è composto da:

- Solarium Piscina 467,00 mq.
- Vasca Piscina 242,00 mq.
- Servizi igienici e locali tecnici piscina 180,00 mq
- Camminamenti esterni: 158,00 mq.
- Giardino: 150,00 mq.





**STUDIO MACCHIONI**  
**Geom. Marco Macchioni**

31

Computo metrico per la realizzazione della piscina e dei servizi esecuzione Immobiliare 59/ 2021					
N° elenco	Descrizione	Unità di Misura	Quantità	Importo Unitario €	Importo Totale €.
1	Scavo di sbancamento a sez. aperta, in terreno misto a pietra, eseguito con mezzi prevalentemente meccanici, compreso il carico e il trasporto a rifiuto del materiale di scavo, compreso il riempimento con materiale arido (inerti di sottofondo)	MC.	1200,00	115,28	138.336,00
2	Costruzione di Piscina in c.a. h= 150 cm. compreso ogni onere (Armatura, Ferro, Getto con Cemento RBK 350)	MC.	125,18	380,00	47.568,40
3	Costruzione di muratura perimetrale in c.a. per realizzazione solarium e servizi per la piscina compreso le casseforme occorrenti ed ogni altro onere	MC.	70,00	458,06	32.064,20
4	Getto di solaio in laterizio armato per la realizzazione del solarium, comprensivo dei cordoli, compreso le eventuali casseforme occorrenti ed ogni altro onere	MQ.	430,00	55,29	23.774,70
5	Regolarizzazione superficiale all'interno della piscina di tutte le superfici in calcestruzzo mediante applicazione a spatola e rifinitura a frattazzo di spugna, di malta monocomponente a base di cementi speciali, aggregati fini selezionati e resine sintetiche	MQ.	406,28	36,28	14.739,84
6	Realizzazione di intonaco per la zona servizi, comprensivo di qualsiasi onere	MC.	510,00	28,60	14.586,00
7	Realizzazione di intonaco per esterni, piscina e zona servizi, compreso la tinteggiatura, comprensivo di qualsiasi onere	MQ.	220,00	37,55	8.261,00
8	Costruzione di parapetto piscina in parte con muratura finita (intonaco e tinteggiatura) in parte con parapetto in ferro zingato	ML.	110,00	220,00	24.200,00
9	Fornitura e posa in opera di pavimento antiscivolo per zona solarium comprensivo di qualsiasi onere	MQ.	470,00	55,00	25.850,00
10	Fornitura e posa in opera di pavimento antiscivolo per zona servizi comprensivo di qualsiasi onere	MQ.	180,00	55,00	9.900,00
11	Fornitura e posa in opera di servizi igienici (wc, lavabi, docce, ecc) compreso il relativo impianto idrico, comprensivo di qualsiasi altro onere	a corpo			22.500,00
	a riportare				361.780,14

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

**STUDIO MACCHIONI**  
**Geom. Marco Macchioni**

**Computo metrico per la realizzazione della piscina e dei servizi esecuzione  
Immobiliare 59/ 2021**

N° elenco	Descrizione	Unità di Misura	Quantità	Importo Unitario €.	Importo Totale €.
	a riporto				361.780,14
12	Realizzazione degli scarichi per acque bianche e nere con tubazioni in pvc diam. Cm 20, ed ogni altro onere di scavo fino alla condotta stradale	ML.	180,00	94,08	16.934,40
13	Fornitura e posa in opera di pozzetti d'ispezione cm 50x50	c.d	4,00	120,00	480,00
15	Fornitura e posa in opera dell'impianto piscina, composto da filtri, pompe, automatismi di controllo dell'acqua, impianto idraulico e scarichi dei reflui, rivestimento interno della piscina con tessuto impermeabile colorato compreso ogni onere per dare l'opera funzionante e a perfetta regola d'arte	a corpo			85.500,00
	<b>TOTALE € .</b>				<b>464.694,54</b>





**STUDIO MACCHIONI**  
**Geom. Marco Macchioni**

Una volta definito il costo di costruzione occorre calcolare il costo complessivo dell'opera e il valore del deprezzamento fisico e funzionale.

33

<b>CALCOLO DEPREZZAMENTO DELLA PISCINA ESECUZIONE</b> <b>IMMOBILIARE 59/2021</b>			
COMPENSI DI NATURA TECNICA	COSTO DI COSTRUZIONE	PERCENTUALE SU COSTO DI COSTRUZIONE	TOTALE
PROGETTAZIONE DIREZIONE LAVORI SICUREZZA ACCATASTAMENTO ABITABILITA'	€ 464.694,54	8	€ 37.175,56
ONERI D'URBANIZZAZIONE  PRIMARIA SECONDARIA		6	€ 27.881,67
UTILE DEL PROMOTORE		10	€ 46.469,45
<b>TOTALE</b>			<b>€ 111.526,69</b>
<b>TOTALE VALORE AL NUOVO</b>			<b>€ 576.221,23</b>

<b>DEPREZZAMENTO FISICO E FUNZIONALE</b>				
TIPOLOGIA	INCIDENZA IN PERCENTUALE SU C. COSTRUZIONE	ANNI DI VITA UTILE IMPIANTO	VETUSTIA'	IMPORTI
EDILE	40%	100	11	€ 134.993,26
IMPIANTI	30%	30		€ 16.245,00
<b>TOTALE DEPREZZAMENTO FISICO E FUNZIONALE</b>				<b>€ 151.238,26</b>
<b>TOTALE VALORE ATTUALE PISCINA</b>				<b>€ 424.982,97</b>

Valore attualizzato della Piscina e dei locali tecnici e di servizio è stimato in **424.982,97 €**.

- Camminamenti esterni: (25,00 mq. x 315,00 €/mq.) + + (133,00 x 90,00 €/mq) = **19.845,00 €**.
- Giardino (area urbana): (25,00 mq. x 90,00 €/mq.) + (150,00 mq. x 1,80 €/mq.) = **2.520,00 €**.

**Totale Valore di Stima: 447.347,97€.**

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E-mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

STUDIO MACCHIONI  
Geom. Marco Macchioni

L'aggiudicatario dovrà sostenere delle spese di natura tecnica per frazionare e quindi accorpate al lotto Due il camminamento d'accesso e parte del giardino (area urbana), forfettariamente stimate in €. 5.500,00 (importo valutato forfettariamente, maggiori o minori somme che si renderanno necessarie non potranno essere imputate allo scrivente).

Totale Lotto DUE 441.847,97 €.

Totale Lotto Cifra Tonda 441.848,00 €.



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

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





## **DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Alcune associazioni di valutatori, tra le quali quella della categoria dei geometri, stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato.

Questi studi si svolgono in due direzioni: un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni in carico all'aggiudicatario rispetto ad un acquirente normale, e un metodo di confronto, attraverso l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato con un'analisi di regressione multipla basata su un campione standard significativo.

Per la prima ipotesi, il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano questa forbice tra i due valori sono decadute come, ad esempio, l'inammissibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), oppure dall'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare.

In quest'ottica, considerando comunque un'ipotesi per la quale rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nei casi in esame poiché nelle valutazioni degli immobili sono già state considerate tutte le componenti relative alla riduzione che comportano anche a determinate il prezzo base d'asta (ovvero variazione del mercato, mancato guadagno, mancato reddito, quota ammortamento), queste non saranno ulteriormente ripetute, mentre sarà valutato ai fini della riduzione del valore per il prezzo base d'asta soltanto il "rischio assunto" dall'acquirente (rischio per assenza garanzie postume o presenza di vizi occulti)

Lo scrivete, in base ai beni oggetto di perizia, ritiene congruo il seguente valore percentuale di rischio:

STUDIO MACCHIONI  
Geom. Marco Macchioni

Lotto Uno = 12,00%

Lotto Due = 15,00%

36

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Lotto	Valore di Mercato Stimato €.	Percentuale di Rischio	Prezzo Base d'Asta €. in cifra tonda	Rischio Assunto in cifra tonda €.
Uno	351.161,00	12%	<b>309.022,00</b>	42.139,00
Due	441.848,00	15%	<b>375.571,00</b>	66.277,00

☆☆☆

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E-mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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





## Conclusioni Generali

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni da stimare e del suo prezzo a base d'asta è il seguente:

Lotto	Valore di Mercato Stimato in cifra tonda	Prezzo Base d'Asta € in cifra tonda
UNO	351.161,00 €.	309.022,00 €.
DUE	441.848,00 €.	375.571,00 €.

Con questo si ritiene assolto fedelmente l'incarico assegnato

Piombino li 31/08/2021

Geom. Marco Macchioni

☆☆☆☆☆☆

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E-mail [marco\\_macchioni@yahoo.it](mailto:marco_macchioni@yahoo.it) ;  
[marco.macchioni@geopec.it](mailto:marco.macchioni@geopec.it)

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

