

**- TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO -**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N° 80/2023 R. G. E.**

**PROMOSSA DA:** [REDACTED]

**CONTRO:** [REDACTED]

**- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**

**GIUDICE: DR.SSA GRASSI EMILIA**

**ESPERTO ESTIMATORE: GEOM. DAMI ANDREA**

**AGOSTO 2024**



**Descrizione del bene:** piena proprietà di terreno posto nel Comune di Castellina Marittima (Pisa), individuato al Catasto Terreni dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa al Foglio 15 Particella 258 e censito come vigneto.

### **RELAZIONE DI STIMA DELL’ESPERTO**

Il sottoscritto Geom. Damì Andrea, con studio in Piombino (Li), Via Dalmazia n° 11/B, libero professionista Geometra, iscritto al n° 806 dell’Albo dei Geometri e G. L. della Provincia di Livorno, veniva nominato dall’Illustrissima S.V. quale esperto estimatore per i beni immobili interessati dall’Esecuzione in oggetto come da decreto da lei emesso in data 10/01/2024 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 15/01/2024 ha prestato il giuramento di rito ed ha ritirato i fascicoli;
- tramite contatti telefonici con il Custode incaricato Geom. Casella Francesco dell’Istituto Vendite Giudiziarie (I.G.V.) che ha sede in via del Brennero n° 81 a Pisa, è stato fissato il sopralluogo di primo accesso del C.T.U. per la mattina del 18/03/2024, dopo che allo stesso Geom. Casella il soggetto esecutato aveva fornito copia delle chiavi di accesso agli immobili (all. n° 02);
- che il Giudice Grassi Emilia, nel suo Decreto del 29/04/2023, aveva fissato la data di prossima Udienza per il giorno 04/04/2024;
- che lo scrivente esperto estimatore ha richiesto al Giudice Grassi Emilia proroga per i termini di deposito della perizia in data 07/03/2024; che il G.E. il giorno 08/03/2024 ha fissato la prossima Udienza in data 04/10/2024;

Tutto ciò premesso, visto inoltre l’esito degli accertamenti effettuati presso l’Agenzia del Territorio di Pisa, il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa), l’Ufficio Edilizia del Comune di Castellina Marittima – archivio pratiche - e considerato il quesito

posto all'interno del Decreto di nomina e che si riporta integralmente più avanti, il sottoscritto espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

## **SOMMARIO**

- A) Descrizione dei beni per singolo Lotto;
- B) Inquadramento catastale per singolo Lotto;
- C) Situazione urbanistica per singolo Lotto;
- D) Ricerche al Servizio di Pubblicità Immobiliare per singolo Lotto;
- E) Descrizione del metodo di stima per singolo Lotto;
- F) Stima dei beni per singolo Lotto;
- G) Determinazione del valore dei beni per singolo Lotto;
- H) Conclusioni;

### **A) DESCRIZIONE DEI BENI:**

#### **- LOTTO 1 DI 3**

Trattasi della piena proprietà di una villa ubicata nel Comune di Castellina Marittima – Via della Repubblica n° 18 (il catasto riporta il civico 11), al piano terreno e primo; l'edificio è composto da ampia abitazione con ingresso al piano terreno e i restanti vani al piano primo; vi è poi un'estesa autorimessa con adiacenti due locali accessori. Più precisamente si accede dalla pubblica via a detto fabbricato che risulta essere stato edificato ad una quota più bassa rispetto a quella della strada per effetto della pendenza naturale del terreno su cui insiste; la conformazione è a pianta rettangolare e prima di giungere al portoncino di accesso si transita sotto un grande portico sorretto da colonne laterali. Entrati nel disimpegno al piano terreno a destra si trova un'ampia scala a forma circolare con la quale si giunge ad altro disimpegno del piano primo dove si sviluppa la pressochè totalità della casa dotata di vasto soggiorno/pranzo, cucina, varie camere, corridoio, due bagni; vi è anche un discreto terrazzo lato anteriore (al quale si accede dal soggiorno) che in parte ricade sopra il portico prima descritto; dal lato opposto si trova un terrazzo coperto a forma quadrata. Tornando a descrivere

il piano terreno dal disimpegno dopo il portoncino d'ingresso si accede con una porte ad una grande autorimessa usata anche come locale di sgombero della casa. Questo locale, come ovvio, è dotato anche di porta carrabile posta sul lato opposto all'ingresso alla villa oltre che di n° 4 finestre in simmetria di facciata con quelle del piano primo; vi è anche un bagno a servizio di questa grande autorimessa/magazzino. Adiacente al bagno ma con accesso dall'esterno si trova un locale adibito a Centrale Termica della villa. Come è ovvio per giungere fino alla porta carrabile dell'ampia autorimessa vi è una rampa inclinata che porta dalla strada pubblica, posta a quota più alta, al piano del giardino perimetrale della villa, posto a quota più bassa. Lo stato di manutenzione della villa è buono anche se è visibile come la stessa non sia stata sottoposta a lavori di ristrutturazione da almeno 20 anni se non di più; la stessa è dotata dei consueti impianti tecnologici "standard" incluso il riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria.

Dai rilievi effettuati si è quindi determinata la consistenza espressa in mq. – sia al netto che al lordo delle murature - del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

- a) **SUPERF. UTILE INTERNA DELL'ABITAZIONE** = mq. 141,45;
- b) **SUPERF. UTILE DEL BALCONE P.1°** = mq. 11,85;
- c) **SUPERF. UTILE PORTICO P.T. + TERR./COP. P.1°** = mq. 66,00;
- d) **SUPERF. GIARDINO ESCLUSIVO CIRCOSTANTE** = mq. 200,85;
- e) **SUPERF. UTILE AUTORIMESSA E ACCESSORI** = mq. 93,20;
- TOTALE SUPERFICIE VILLA, ACCESS. E GIARDINO** = **mq. 513,35.**

Si precisa che le superfici lorde di balconi P.1°, portico P.T. con Terrazzo coperto P.1°, giardino esclusivo e autorimessa con adiacenti accessori sono state ridotte (o ragguagliate) moltiplicandole per i parametri previsti per tali tipi di locali o aree. Per un esame più attento del bene oggetto di stima si rimanda alla visione della documentazione fotografica (all. n° 03) e, in particolare, del dettaglio di calcolo superfici ragguagliate all'interno dell'elaborato grafico in scala Lotto 1 di 3 (all. n° 13).

## **B) INQUADRAMENTO CATASTALE:**

**- LOTTO 1 DI 3**

La villa e l'autorimessa risultano essere censite all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa - Catasto Fabbricati del Comune di Castellina Marittima al:

**Foglio 14 Particella 165 Subalterno 1 come Categoria A/7, Classe Unica, Mq. 86, Superficie Catastale totale 98 mq. e Rendita Catastale di € 1.115,55 la villa;**

**Foglio 14 Particella 165 Subalterno 2 come Categoria C/6, Classe Unica, Vani 8,0, Superficie Catastale totale 180 mq. e Rendita Catastale di € 421,95 l'autorimessa.**

**C) SITUAZIONE URBANISTICA:**

**- LOTTO 1 DI 3**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata (archivio pratiche) del Comune di Castellina Marittima sono emerse le sottoelencate pratiche edilizie connesse all'abitazione oggetto di Esecuzione Immobiliare.

- a nome [REDACTED] (soggetto esecutato) è stata rinvenuta la Pratica Edilizia n° 22/73, assunta al Protocollo n° 1243 del 1973, **con la quale si faceva istanza di nuova costruzione di villa con accessori**; l'istanza ha avuto buon esito in quanto è stato rilasciato in Permesso di Costruzione dal Sindaco di Castellina Marittima in data 19/06/1973;
- a nome [REDACTED] (soggetto esecutato) è stata rilasciato dal Sindaco di Castellina Marittima **Permesso di Abitabilità** per la villa, l'autorimessa ed accessori in data 23/11/1974;
- a nome [REDACTED] **non sono state trovate altre Pratiche Edilizie** riferite alla villa oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 80/2023 (Lotto 1 di 3) **dal 1974 ad oggi**.

Esaminando lo stato effettivo, rinvenuto in sede di sopralluogo, con lo stato legittimato indicato sia nelle planimetrie catastali agli atti che negli elaborati grafici di cui alla suddetta istanza di Permesso di Costruzione del 1973 lo scrivente nota alcune modeste differenze che non si inquadrano come vere e proprie difformità urbanistiche e che si vanno qui di seguito a specificare:

1. **LIEVI DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE:** rispetto all'ultimo stato legittimato dell'abitazione, ovvero quello che fa riferimento al Permesso di Costruzione n° 22/73, si sono rinvenute nella villa con autorimessa ed accessori dell'esecutato le seguenti lievi differenze:

a) modesto aumento in pianta del fabbricato che riguarda l'ampiezza del portico, incluso il posizionamento dei due pilastri ai lati dello stesso, e del soprastante soggiorno e adiacente terrazzo aperto; b) lievissima differenza nei tramezzi interni divisori sia nella villa che nell'autorimessa e/o accessori. Preme però precisare allo scrivente Estimatore che tale stato dei luoghi è lo stesso rinvenuto dal tecnico comunale e/o della locale ASL in occasione del sopralluogo per il rilascio dell'Abitabilità della villa. Quindi a tutti gli effetti tale lieve diversità tra stato di progetto e stato effettivo si è cristallizzata con il rilascio del Permesso di Abitabilità da parte del Sindaco di Castellina Marittima nell'anno 1974!!!!

Per un eccesso di "pignoleria" è possibile regolarizzare in via definitiva il tutto con una Variante Finale tardiva (o Deposito Stato Finale dell'Opera ai sensi dell'Art. 143 – comma 3- come da legislazione vigente), senza nessun costo connesso a Sanzioni Amministrative, come previsto appunto dalla Legge Regionale n° 65/2014 e successive modificazioni e/o integrazioni; si presume se vi fosse l'intenzione di procedere con detta Variante Finale tardiva la spesa per il tecnico incaricato dovrebbe assestarsi su € 2.000,00 (EuroDuemila/ZeroCentesimi) totali.

A chiusura del paragrafo si conferma quanto poco sopra indicato e cioè che l'unità immobiliare dell'esecutato **risulta essere, pur se lievemente, urbanisticamente non conforme.**

#### **D) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE:**

##### **- LOTTO 1 DI 3**

Dalle visure effettuate al 08/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) per tramite dello Studio Bardini Rag. Michela di Volterra (Pi), il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO:

**Trascrizione part. n° 3330 del 09/05/1973**

Atto pubblico Notaio Redanò Guido di Rosignano Marittimo (Li) del 30/04/1973 – rep. 650/141 registrato a Livorno il 18/05/1973 al n° 1708 con cui [REDACTED] acquista da [REDACTED] n. a [REDACTED] n. [REDACTED] di terreno edificabile in Castellina Marittima (Pi) distinto al F. 14 MAPP. 165.

**GRAVAMI**

A carico di [REDACTED]

**Iscrizione contro part. n° 729 del 18/04/2014**

Atto Notaio Cristiani Gian Luca di Campiglia M.ma del 17/04/2014 rep. 15096/8644 per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario a favore di [REDACTED] per [REDACTED] € 500.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale; durata 10 anni contro [REDACTED], debitore non datore [REDACTED]

CU: F. 14 MAPP. 165/1 A7 vani 8 e 165/2 C6 mq. 18 (?).

A margine risulta

**Annotamento n° 3074 del 18/12/2023**

Atto Notaio Cristiani Gian Luca del 21/11/2023 rep. 30271/20392 per cessione dell'Iscrizione in favore [REDACTED] a seguito di acquisto del credito [REDACTED]

**Trascrizione part. n° 5860 del 12/05/2023**

Atto giudiziario Uff. Giud. Tribunale di Livorno del 18/04/2023 rep. 1507 - Pignoramento in favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

CU: F. 14 MAPP. 165/1 A7 vani 8, 165/2 C6 mq. 86;

CT: F. 14 MAPP. 256 mq. 2280, 258 mq. 2520.

NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Alla presente si allega copia della Ricerca Ipotecaria ventennale a firma Studio Bardini Michela di Volterra - Pisa (all. n° 16) e copia della Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (all. n° 17).

### **E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA:**

#### **- LOTTO 1 DI 3**

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "*valore di mercato*" e del "*valore di base d'asta*" del bene in esame, da considerarsi però due tipologie di valori diverse tra loro per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima. Come peraltro riportato da vari testi di riferimento sull'Estimo, appare chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i vari aspetti che concorrono a valutare il bene nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè 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.

Per quanto riguarda invece il valore a base d'asta lo stesso dovrà essere calcolato tenendo di conto anche alcuni fattori oggettivi, dei quali non si può fare a meno, ovvero quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, non vi è certezza sul prezzo finale, il denaro per il saldo va versato in un tempo abbastanza limitato, effettiva entrata in possesso del bene in tempi più o meno lunghi dalla data dell'avvenuto saldo di pagamento effettuato dall'aggiudicatario) e tenendo in debito conto che chi si aggiudica il bene all'asta è pressoché impossibilitato (stante il breve tempo a disposizione, di solito da 30 a 60 giorni) ad ottenere mutui bancari per finanziare

l'acquisto, non essendo completa certezza della data di emissione del Decreto di Trasferimento, che spesso volte giunge in tempi non brevi.

### **VALORE DI MERCATO**

Per il caso in esame, lo scrivente reputa corretto determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima per confronto con altri beni immobili simili per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, prendendo come parametro principale la superficie lorda della villa con autorimessa ed accessori espressa in metri quadrati vista la presenza nella zona di alcuni immobili con caratteristiche simili a quello da stimare.

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà in debito conto delle caratteristiche estrinseche (relativa vicinanza a città o Comuni più grandi della Provincia di Livorno/Pisa, quartiere o zona del Comune in cui si trova, salubrità degli ambienti interni, caratteristiche climatiche, ecc.) ed intrinseche proprie del bene da stimare, oltre al suo stato di conservazione. L'appetibilità degli immobili oggetto di stima è considerarsi come buona/discreta per il mercato immobiliare locale soprattutto per chi cerca una villa in zona tranquilla semi-collinare lontana da rumori, traffico, elevata presenza turistica, abbastanza vicina a piccoli supermercati ed altri servizi, ecc..

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale, che a parere del sottoscritto Ausiliario del Giudice può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, in questo caso – di per sé abbastanza comune – può essere individuato nel **10% (Dieci per cento)** del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, dei tempi propri della procedura di aggiudicazione prima, della presa in possesso dopo, e della presenza o no di opere non conformi urbanisticamente o catastalmente; lo scrivente considererà altresì il bene in esame effettivamente libero nel suo essere.

### **F) STIMA DEL BENE:**

**- LOTTO 1 DI 3**

**Valutazione della villa:**

Per quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente i beni in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ecc., appare congruo attribuire un valore medio per la villa con autorimessa ed accessori oggetto di Perizia pari a 1.450,00 €/mq. (EuroMillequattrocentocinquanta/ZeroCentesimalmetroquadrato).

Il sopracitato valore unitario è stato determinato in conseguenza di una ricerca di mercato dei vari beni comparabili all'oggetto in perizia e dall'analisi di banche dati di indicatori dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate. Di seguito sono riportati alcuni immobili simili all'oggetto di stima per ubicazione, dimensione e/o stato manutentivo, in vendita al momento della redazione della presente relazione di stima oltre alla ricerca dei valori immobiliari più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – 2° Semestre 2023.

**COMPARABILE N° 1**

**Tipologia:** villa bifamiliare

**Ubicazione:** Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terreno

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 297,00 mq.

**Locali accessori e/o pertinenze:** due bagni, terrazzo, terreno circostante di mq. 15.000 circa

**Valore di vendita:** € 450.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 1.515,00 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 29674652

**COMPARABILE N° 2**

**Tipologia:** villa unifamiliare

**Ubicazione:** via della Repubblica, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terreno e primo (accesso da scala esterna)

**Stato di manutenzione:** buono

**Superficie commerciale:** 145,00 mq.

**Locali accessori e/o pertinenze:** ampia terrazza, giardino esclusivo di mq. 100 circa, posto auto

**Valore di vendita:** € 210.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 1.448,00 al mq.

**Fonte del dato:** immobiliare.it - Codice Annuncio: 99552416

### **COMPARABILE N° 3**

**Tipologia:** villa unifamiliare

**Ubicazione:** via della Repubblica, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terreno

**Stato di manutenzione:** buono

**Superficie commerciale:** 200,00 mq.

**Locali accessori e/o pertinenze:** balcone e cantina

**Valore di vendita:** € 280.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 1.400,00 al mq.

**Fonte del dato:** immobiliare.it - Codice Annuncio: 95146184

### **COMPARABILE N° 4**

**Tipologia:** villa unifamiliare

**Ubicazione:** via dei Giardini, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terreno

**Stato di manutenzione:** sufficiente (da ristrutturare)

**Superficie commerciale:** 160,00 mq.

**Locali accessori e/o pertinenze:** cantina

**Valore di vendita:** € 240.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 1.500,00 al mq.

**Fonte del dato:** immobiliare.it - Codice Annuncio: 113780365

**COMPARABILE N° 5**

**Fonte del dato:** Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 2° semestre 2023

**Provincia:** Pisa

**Tipologia prevalente:** Residenziale – abitazioni civili

**Ubicazione:** Castellina Marittima – Centrale/Capoluogo– Codice zona B1 – Microzona 1

**Tipologia immobile:** Ville e villini

**Valore commerciale unitario minimo:** € 1.100,00 al mq.

**Valore commerciale unitario massimo:** € 1.550,00 al mq.

**Stato conservativo:** normale

**VALORE DI MERCATO**

Tenendo conto che il bene da stimare risulta essere una villa con estesa autorimessa, accessori e giardino esclusivo, adeguatamente valutati i Comparabili da 1 a 5 di cui sopra, si ribadisce che il congruo valore al metro quadrato della villa oggetto di pignoramento (come sopra già indicato) è pari a 1.450 €/mq., di conseguenza si ha:

TOTALE SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE DELLA VILLA = 513,35 mq.

TOTALE SUPERFICIE COMM.LE RAGGUAGLIATA DELLA VILLA = 280,92 mq.

**280,92 mq. x 1.450,00 €/mq. = € 407.334,00**

**Valore di Mercato della villa = € 407.334,00**

A tale valore di mercato va sottratto il costo dell'onorario tecnico per la Variante Finale tardiva al fine di regolarizzare urbanisticamente la villa, indicati alla fine del paragrafo C), che sono pari ad € 2.000,00 (diconsiEuroDuemila/00Centesimi).

Vi è poi indicato nella domanda di intervento successivo all'avvio dell'Espropriazione Immobiliare n° 80-2023 che [REDACTED] per tramite dell'incaricato [REDACTED] vanta un credito nei confronti di [REDACTED] che è pari ad € 23.276,79 (diconsiEuroVentitremiladuecentosettantasei/79Centesimi); *questo importo però non può essere decurtato dal valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.*

Perciò, riepilogando, si ha:

Valore di Mercato del bene	€ 407.334,00	<u>meno</u>
costi x regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00	<u>meno</u>
<b>Valore di Mercato ragguagliato =</b>	<b>€ 405.334,00</b>	

### **G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE:**

#### **- LOTTO 1 DI 3**

In base alla stima secondo il metodo della comparazione, l'immobile di proprietà della parte esecutata oggetto della presente relazione di stima assume il valore di € **405.334,00 (diconsiEuroSettecentosedicimilaseicentonovanta/00Centesimi)**.

#### **VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA**

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà valutando attentamente tutti quei fattori che concorrono a formarlo che peraltro sono già stati enunciati nell'ultima parte del paragrafo F) e che, allo scrivente perito incaricato, pare inutile ribadire di nuovo apportando così gli opportuni aggiustamenti rispetto al valore sopra determinato.

#### **LOTTO 1 DI 3**

Per quanto sopra espresso e sempre prendendo a parametro il valore del bene appena sopra indicato, il sottoscritto ritiene che la villa con autorimessa ed accessori di cui trattasi debba avere **una valutazione a base d'asta** così come sotto individuata:

Valore del bene a Base d'Asta = € 405.334,00 meno il 10% ovvero meno € 40.533,40 = € **366.600,60**  
**arrotondato ad € 367.000,00 (diconsi Euro Trecentosessantasettemila/00 Centesimi)**

### **- LOTTO 2 DI 3**

Questo lotto riguarda la piena proprietà di un terreno ubicato sempre nel Comune di Castellina Marittima posto in una zona semi-pianeggiante ad una quota più bassa rispetto alla Strada Provinciale del Commercio che costeggia il Cimitero Comunale e le aree ad esso adiacenti; ad impatto visivo il terreno risulta incolto e senza segni di impianti a vigneto (come indicherebbero invece le risultanze catastali). Ovviamente è circondato da altri lotti di terreno tra i quali i quattro terreni verso Nord-Est sono sempre di proprietà dell'esecutato dei quali uno oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Dai dati che si è potuto trarre dalle visure catastali ne scaturisce per questo terreno una consistenza di 2.280 mq. (ovvero Ha. 00.22.80) che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

**SUPERFICIE CATASTALE DEL TERRENO P.256 = mq. 2.280,00;**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO = mq. 2.280,00.**

Per un esame più attento del bene oggetto di stima si rimanda alla visione della documentazione fotografica (all. n° 03) e, in particolare, dell'elaborato grafico in scala Lotto 2 di 3 (all. n° 14).

### **B) INQUADRAMENTO CATASTALE:**

#### **- LOTTO 2 DI 3**

Il terreno in esame risulta essere censito all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa - Catasto Terreni del Comune di Castellina Marittima al:

**Foglio 14 Particella 256 come Vigneto di 1° Classe, Mq. 2.280 e Reddito Dominicale di € 20,02 e Agrario di € 13,54.**

**C) SITUAZIONE URBANISTICA:****- LOTTO 2 DI 3**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata (archivio pratiche) del Comune di Castellina Marittima si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno sopra individuato; lo stesso è stato regolarmente rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico – Ing. Sarti Barbara Erminia – da cui è emerso il seguente inquadramento:

- P.S.I. (Piano Strutturale) U.T.O.E. 4C Colline di Castellina Marittima, sottosistema della collina;
- R.U.C. (R Urbanistico Comunale) in parte Aree Agricole interne U.T.O.E.; in parte Aree Boscate e vegetazione di ripa; in parte Aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata; in parte vincolo cimiteriale;
- VINCOLI in parte Vicolo Cimiteriale.

Dalla scarna documentazione che è stato possibile esaminare e dal sopralluogo con controllo a vista del terreno NON SI RILEVANO difformità urbanistiche che riguardino il Lotto 2 di 3 in esame.

A conferma di quanto appena sopra indicato si dichiara che il terreno di cui al Lotto 2 di 3 dell'esecutato XXXXXXXXXX **risulta essere urbanisticamente conforme.**

**D) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE:****- LOTTO 2 DI 3**

Dalle visure effettuate al 08/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) per tramite dello Studio Bardini Rag. Michela di Volterra (Pi), il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO:

**Trascrizione part. n° 6036 del 08/11/1971**

Successione [REDACTED] e deceduto [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

Devoluta in virtù di legge; quota di un mezzo (1/2) CT F. 14 MAPP: 256.

**Trascrizione part. n° 27 del 04/01/1978**

Successione di [REDACTED] n. [REDACTED] e deceduta [REDACTED]

[REDACTED] devoluta per legge in favore dei nipoti [REDACTED]; quota di un mezzo (1/2) CT F. 14 MAPP: 256.

**Trascrizione part. n° 8898 del 06/12/1991**

Atto Notaio Maticena del 02/12/1991 rep. 02/12/1991 rep. 87936 registrato a Livorno il 17/12/1991

al n. 4224 [REDACTED] acquista come bene personale [REDACTED]

[REDACTED] la sua quota di comproprietà pari ad 1/2 su terreno agricolo CT F. 14 MAPP: 256.

GRAVAMI

A carico [REDACTED]

**Trascrizione part. n° 5860 del 12/05/2023**

Atto giudiziario Uff. Giud. Tribunale di Livorno del 18/04/2023 rep. 1507 - Pignoramento in favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

CU: F. 14 MAPP. 165/1 A7 vani 8, 165/2 C6 mq. 86;

CT: F. 14 MAPP. 256 mq. 2280, 258 mq. 2520.

NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Come già scritto per il Lotto 1 di 3, alla presente Perizia si allega copia della Ricerca Ipotecaria ventennale a firma Studio Bardini Michela di Volterra - Pisa (all. n° 16) e copia della Nota di

Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (all. n° 17).

**E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA:**

**- LOTTO 2 DI 3**

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "*valore di mercato*" e del "*valore di base d'asta*" del bene in esame, da considerarsi però due tipologie di valori diverse tra loro per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima. Come peraltro riportato da vari testi di riferimento sull'Estimo, appare chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i vari aspetti che concorrono a valutare il bene nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè 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.

Per quanto riguarda invece il valore a base d'asta lo stesso dovrà essere calcolato tenendo di conto anche alcuni fattori oggettivi, dei quali non si può fare a meno, ovvero quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, non vi è certezza sul prezzo finale, il denaro per il saldo va versato in un tempo abbastanza limitato, effettiva entrata in possesso del bene in tempi più o meno lunghi dalla data dell'avvenuto saldo di pagamento effettuato dall'aggiudicatario) e tenendo in debito conto che chi si aggiudica il bene all'asta è pressoché impossibilitato (stante il breve tempo a disposizione, di solito da 30 a 60 giorni) ad ottenere mutui bancari per finanziare l'acquisto, non essendo completa certezza della data di emissione del Decreto di Trasferimento, che spesso volte giunge in tempi non brevi.

### **VALORE DI MERCATO**

Per il caso in esame, lo scrivente reputa corretto determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima per confronto con altri beni immobili simili per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, prendendo come parametro principale la superficie lorda della villa con autorimessa ed

accessori espressa in metri quadrati vista la presenza nella zona di alcuni immobili con caratteristiche simili a quello da stimare.

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà in debito conto delle caratteristiche estrinseche (relativa vicinanza a città o Comuni più grandi della Provincia di Livorno/Pisa, caratteristiche climatiche, ecc.) ed intrinseche proprie del bene da stimare, oltre al suo stato di conservazione.

L'appetibilità degli immobili oggetto di stima è considerarsi come sufficiente/buona per il mercato immobiliare locale soprattutto per chi cerca un lotto e ha la passione per coltivazioni ortofrutticole a livello di consumo familiare.

#### **VALORE A BASE D'ASTA**

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale, che a parere del sottoscritto Ausiliario del Giudice può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, in questo caso – di per sé abbastanza comune - può essere individuato nel **10% (Dieci per cento)** del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, dei tempi propri della procedura di aggiudicazione prima, della presa in possesso dopo, e della presenza o no di opere non conformi urbanisticamente o catastalmente; lo scrivente considererà altresì il bene in esame effettivamente libero nel suo essere.

#### **F) STIMA DEL BENE:**

**- LOTTO 2 DI 3**

#### **Valutazione del terreno:**

Per quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente i beni in oggetto con altri simili per zona, condizioni in cui si trova ad oggi, ecc., appare congruo attribuire un valore medio per il lotto di terreno oggetto di Perizia pari a 2,50 €/mq.

(EuroDuecinquanta/ZeroCentesimalmetroquadrato).

Il sopracitato valore unitario è stato determinato in conseguenza di una ricerca di mercato dei vari beni comparabili a questo bene da periziare e dall'analisi di banche dati di indicatori dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate. Di seguito sono riportati alcuni immobili simili all'oggetto di stima per ubicazione, in vendita al momento della redazione della presente relazione di stima oltre alla ricerca dei valori immobiliari più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa – annualità 2023.

### **COMPARABILE N° 1**

**Tipologia:** terreno agricolo

**Ubicazione:** via Roma o Romana, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 9.000 mq.

**Peculiarità del bene:** in posizione panoramica, con circa 70 piante d'ulivo da ripulire

**Valore di vendita:** € 30.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 3,33 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 25274639

### **COMPARABILE N° 2**

**Tipologia:** terreno agricolo

**Ubicazione:** via della Repubblica, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 7.000 mq.

**Peculiarità del bene:** in posizione panoramica e con 70 piante di ulivo e qualche albero da frutto

**Valore di vendita:** € 70.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 10,00 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 27573474

**COMPARABILE N° 3**

**Tipologia:** terreno agricolo

**Ubicazione:** via dei Giardini, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 16.500 mq.

**Peculiarità del bene:** a 2 Km. dal paese, 130 olivi + rudere di annesso agricolo da ristrutturare

**Valore di vendita:** € 48.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 2,91 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 28488992

**COMPARABILE N° 4**

**Tipologia:** terreno agricolo

**Ubicazione:** Loc. le Badie, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 9.000 mq.

**Peculiarità del bene:** a 6 Km. dal mare in posizione panoramica, con diritto di passo a favore di altri

**Valore di vendita:** € 50.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 5,56 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 30503836

**COMPARABILE N° 5**

**Fonte del dato:** Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - annualità 2023

**Provincia:** Pisa

**Tipologia prevalente:** Terreni agricoli

**Ubicazione:** Regione Agraria n° 5 Castellina Marittima ed altri Comuni

**Tipologia terreno:** vigneto

**Valore agricolo ad Ettaro (Ha.):** € 16.864.

**Valore agricolo al metro quadrato:** € 1,68.

### **VALORE DI MERCATO**

Tenendo conto che il bene da stimare risulta essere un terreno a destinazione catastale vigneto ma nella realtà assimilabile a Pascolo Cespugliato, adeguatamente valutati i Comparabili da 1 a 5 di cui sopra, si ribadisce che il congruo valore al metro quadrato del terreno di cui al Lotto 2 di 3 oggetto di pignoramento (come sopra già indicato) è pari a 2,50 €/mq., di conseguenza si ha:

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE DEL TERRENO = 2.280 mq.

$$2.280 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq.} = \text{€ } 5.700,00$$

**Valore di Mercato del terreno = € 5.700,00**

### **G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE:**

#### **- LOTTO 2 DI 3**

In base alla stima secondo il metodo della comparazione, l'immobile di proprietà della parte esecutata oggetto del Lotto 2 di 3 della presente relazione di stima risulta avere un valore di **€ 5.700,00** (diconsiEuroCinquemilasettecento/00Centesimi).

### **VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA**

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà valutando attentamente tutti quei fattori che concorrono a formarlo che peraltro sono già stati enunciati nell'ultima parte del

paragrafo F) e che, allo scrivente perito incaricato, pare inutile ribadire di nuovo apportando così gli opportuni aggiustamenti rispetto al valore sopra determinato.

### **LOTTO 2 DI 3**

Per quanto sopra espresso e sempre prendendo a parametro il valore del bene appena sopra indicato, il sottoscritto ritiene che il terreno di cui trattasi debba avere **una valutazione a base d'asta** così come sotto individuata:

Valore del bene a Base d'Asta = € 5.700,00 meno il 10% ovvero meno € 570,00 = **€ 5.130,00**

**arrotondato ad € 5.200,00 (diconsiEuroCinquemiladuecento/00Centesimi).**

### **- LOTTO 3 DI 3**

Anche questo lotto riguarda la piena proprietà di un terreno ubicato sempre nel Comune di Castellina Marittima posto in una zona semi-pianeggiante ad una quota più bassa rispetto alla Strada Provinciale del Commercio che costeggia il Cimitero Comunale e le aree ad esso adiacenti; ad impatto visivo il terreno risulta incolto e senza segni di impianti a vigneto (come indicherebbero invece le risultanze catastali). Ovviamente è circondato da altri lotti di terreno tra i quali tre terreni verso Nord-Est ed uno verso Sud-Ovest che sono sempre di proprietà dell'esecutato dei quali uno tra essi oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Dai dati che si è potuto trarre dalle visure catastali ne scaturisce per questo terreno una consistenza di 2.520 mq. (ovvero Ha. 00,25,20) che qui di seguito viene sinteticamente elencata:

**SUPERFICIE CATASTALE DEL TERRENO P.258 = mq. 2.520,00;**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO = mq. 2.520,00.**

Per un esame più attento del bene oggetto di stima si rimanda alla visione della documentazione fotografica (all. n° 03) e, in particolare, dell'elaborato grafico in scala Lotto 3 di 3 (all. n° 15).

### **B) INQUADRAMENTO CATASTALE:**

#### **- LOTTO 3 DI 3**

Il terreno in esame risulta essere censito all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pisa - Catasto Terreni del Comune di Castellina Marittima al:

**Foglio 14 Particella 258 come Vigneto di 1° Classe, Mq. 2.520 e Reddito Dominicale di € 22,13 e Agrario di € 14,97.**

**C) SITUAZIONE URBANISTICA:**

**- LOTTO 3 DI 3**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata (archivio pratiche) del Comune di Castellina Marittima si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno sopra individuato; lo stesso è stato regolarmente rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico – Ing. Sarti Barbara Erminia – da cui è emerso il seguente inquadramento:

- P.S.I. (Piano Strutturale) U.T.O.E. 4C Colline di Castellina Marittima, sottosistema della collina;
- R.U.C. (R Urbanistico Comunale) in parte Aree Agricole interne U.T.O.E.; in parte Aree Boscate e vegetazione di ripa; in parte Aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata; in parte vincolo cimiteriale;
- VINCOLI in parte Vicolo Cimiteriale.

Dalla scarna documentazione che è stato possibile esaminare e dal sopralluogo con controllo a vista del terreno NON SI RILEVANO difformità urbanistiche che riguardino il Lotto 3 di 3 in esame.

A conferma di quanto appena sopra indicato si dichiara che il terreno di cui al Lotto 3 di 3 dell'esecutato XXXXXXXXXX **risulta essere urbanisticamente conforme.**

**D) RICERCHE AL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE:**

**- LOTTO 3 DI 3**

Dalle visure effettuate al 08/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) per tramite dello Studio Bardini

Rag. Michela di Volterra (Pi), il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO:

**Trascrizione part. n° 3754 del 08/09/1965**

Atto Notaio Aldo D'Abramo di Rosignano M.mo del 21/08/1965 rep. 56974/3150 registrato a Cecina il 02/09/1965 al n° 898 vol. 81 con cui [REDACTED]

[REDACTED] quota di un mezzo (1/2) CT F. 14 MAPP: 258.

**Trascrizione part. n° 8898 del 06/12/1991**

Atto Notaio Maticena del 02/12/1991 rep. 02/12/1991 rep. 87936 registrato a Livorno il 17/12/1991 al n. 4224 [REDACTED]

[REDACTED] la sua quota di comproprietà pari ad 1/2 su terreno agricolo CT F. 14 MAPP: 258.

GRAVAMI

A carico di [REDACTED]

**Trascrizione part. n° 5860 del 12/05/2023**

Atto giudiziario Uff. Giud. Tribunale di Livorno del 18/04/2023 rep. 1507 - Pignoramento in favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

CU: F. 14 MAPP. 165/1 A7 vani 8, 165/2 C6 mq. 86;

CT: F. 14 MAPP. 256 mq. 2280, 258 mq. 2520.

NON HA ANNOTAMENTI A MARGINE

Come già scritto per i Lotti 1 e 2 di 3, alla presente Perizia si allega copia della Ricerca Ipotecaria ventennale a firma Studio Bardini Michela di Volterra - Pisa (all. n° 16) e copia della Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento (all. n° 17).

**E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA:**

- LOTTO 3 DI 3

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del "*valore di mercato*" e del "*valore di base d'asta*" del bene in esame, da considerarsi però due tipologie di valori diverse tra loro per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima. Come peraltro riportato da vari testi di riferimento sull'Estimo, appare chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra i vari aspetti che concorrono a valutare il bene nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè 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.

Per quanto riguarda invece il valore a base d'asta lo stesso dovrà essere calcolato tenendo di conto anche alcuni fattori oggettivi, dei quali non si può fare a meno, ovvero quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, non vi è certezza sul prezzo finale, il denaro per il saldo va versato in un tempo abbastanza limitato, effettiva entrata in possesso del bene in tempi più o meno lunghi dalla data dell'avvenuto saldo di pagamento effettuato dall'aggiudicatario) e tenendo in debito conto che chi si aggiudica il bene all'asta è pressoché impossibilitato (stante il breve tempo a disposizione, di solito da 30 a 60 giorni) ad ottenere mutui bancari per finanziare l'acquisto, non essendo completa certezza della data di emissione del Decreto di Trasferimento, che spesso volte giunge in tempi non brevi.

### **VALORE DI MERCATO**

Per il caso in esame, lo scrivente reputa corretto determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima per confronto con altri beni immobili simili per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, prendendo come parametro principale la superficie lorda della villa con autorimessa ed

accessori espressa in metri quadrati vista la presenza nella zona di alcuni immobili con caratteristiche simili a quello da stimare.

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà in debito conto delle caratteristiche estrinseche (relativa vicinanza a città o Comuni più grandi della Provincia di Livorno/Pisa, caratteristiche climatiche, ecc.) ed intrinseche proprie del bene da stimare, oltre al suo stato di conservazione.

L'appetibilità degli immobili oggetto di stima è considerarsi come sufficiente/buona per il mercato immobiliare locale soprattutto per chi cerca un lotto e ha la passione per coltivazioni ortofrutticole a livello di consumo familiare.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale, che a parere del sottoscritto Ausiliario del Giudice può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, in questo caso – di per sé abbastanza comune - può essere individuato nel **10% (Dieci per cento)** del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, dei tempi propri della procedura di aggiudicazione prima, della presa in possesso dopo, e della presenza o no di opere non conformi urbanisticamente o catastalmente; lo scrivente considererà altresì il bene in esame effettivamente libero nel suo essere.

### **F) STIMA DEL BENE:**

**- LOTTO 3 DI 3**

### **Valutazione del terreno:**

Per quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente i beni in oggetto con altri simili per zona, condizioni in cui si trova ad oggi, ecc., appare congruo attribuire un valore medio per il lotto di terreno oggetto di Perizia pari a 2,50 €/mq.

(EuroDuecinquanta/ZeroCentesimalmetroquadrato).

Il sopracitato valore unitario è stato determinato in conseguenza di una ricerca di mercato dei vari beni comparabili a questo bene da periziare e dall'analisi di banche dati di indicatori dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate. Di seguito sono riportati alcuni immobili simili all'oggetto di stima per ubicazione, in vendita al momento della redazione della presente relazione di stima oltre alla ricerca dei valori immobiliari più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa – annualità 2023.

### **COMPARABILE N° 1**

**Tipologia:** terreno agricolo

**Ubicazione:** via Roma o Romana, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 9.000 mq.

**Peculiarità del bene:** in posizione panoramica, con circa 70 piante d'ulivo da ripulire

**Valore di vendita:** € 30.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 3,33 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 25274639

### **COMPARABILE N° 2**

**Tipologia:** terreno agricolo

**Ubicazione:** via della Repubblica, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 7.000 mq.

**Peculiarità del bene:** in posizione panoramica e con 70 piante di ulivo e qualche albero da frutto

**Valore di vendita:** € 70.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 10,00 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 27573474

**COMPARABILE N° 3**

**Tipologia:** terreno agricolo

**Ubicazione:** via dei Giardini, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 16.500 mq.

**Peculiarità del bene:** a 2 Km. dal paese, 130 olivi + rudere di annesso agricolo da ristrutturare

**Valore di vendita:** € 48.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 2,91 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 28488992

**COMPARABILE N° 4**

**Tipologia:** terreno agricolo

**Ubicazione:** Loc. le Badie, Castellina Marittima - Pisa

**Piano:** terra

**Stato di manutenzione:** sufficiente/buono

**Superficie commerciale:** 9.000 mq.

**Peculiarità del bene:** a 6 Km. dal mare in posizione panoramica, con diritto di passo a favore di altri

**Valore di vendita:** € 50.000,00

**Valore unitario scaturito circa:** € 5,56 al mq.

**Fonte del dato:** idealista.it - Codice Annuncio: 30503836

**COMPARABILE N° 5**

**Fonte del dato:** Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - annualità 2023

**Provincia:** Pisa

**Tipologia prevalente:** Terreni agricoli

**Ubicazione:** Regione Agraria n° 5 Castellina Marittima ed altri Comuni

**Tipologia terreno:** vigneto

**Valore agricolo ad Ettaro (Ha.):** € 16.864.

**Valore agricolo al metro quadrato:** € 1,68.

### **VALORE DI MERCATO**

Tenendo conto che il bene da stimare risulta essere un terreno a destinazione catastale vigneto ma nella realtà assimilabile a Pascolo Cespugliato, adeguatamente valutati i Comparabili da 1 a 5 di cui sopra, si ribadisce che il congruo valore al metro quadrato del terreno di cui al Lotto 3 di 3 oggetto di pignoramento (come sopra già indicato) è pari a 2,50 €/mq., di conseguenza si ha:

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE DEL TERRENO = 2.520 mq.

$$2.520 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq.} = \text{€ } 6.300,00$$

$$\text{Valore di Mercato del terreno} = \text{€ } 6.300,00$$

### **G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE:**

#### **- LOTTO 3 DI 3**

In base alla stima secondo il metodo della comparazione, l'immobile di proprietà della parte esecutata oggetto del Lotto 3 di 3 della presente relazione di stima risulta avere un valore di € **6.300,00** (diconsiEuroSeimilatrecento/00Centesimi).

### **VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA**

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà valutando attentamente tutti quei fattori che concorrono a formarlo che peraltro sono già stati enunciati nell'ultima parte del

paragrafo F) e che, allo scrivente perito incaricato, pare inutile ribadire di nuovo apportando così gli opportuni aggiustamenti rispetto al valore sopra determinato.

### **LOTTO 3 DI 3**

Per quanto sopra espresso e sempre prendendo a parametro il valore del bene appena sopra indicato, il sottoscritto ritiene che il terreno di cui trattasi debba avere **una valutazione a base d'asta** così come sotto individuata:

Valore del bene a Base d'Asta = € 6.300,00 meno il 10% ovvero meno € 630,00 = **€ 5.670,00**

**arrotondato ad € 5.700,00 (diconsiEuroCinquemilasettecento/00Centesimi).**

### **H) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione peritale, che si compone di n° 33 pagine dattiloscritte oltre a n° 19 allegati, di aver risposto in ogni sua parte al quesito proposto dal Giudice Dottorssa Grassi Emilia e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento, delucidazione o integrazione che si rendesse necessario/a, ringraziando quest'ultimo per la fiducia accordata.

**l'Esperto Estimatore**

**(Geom. Dami Andrea)**

Piombino 08 Agosto 2024

- Allegati:

- 1) - Decreto di nomina con quesito per C.T.U.+ verbale di giuramento (9 pagine);
- 2) - Verbale di primo accesso del 18/03/2024 (1 pagina);
- 3) - Documentazione fotografica (n° 18 foto in n° 6 pagine);
- 4) - Estratto dal S.I.T. Provincia di Pisa – ortofoto a colori in scala 1:1.000 – Lotti 2 di 3 e 3 di 3;
- 5) - Estratto di mappa catastale Foglio 14 Particelle 256, 258 di Castellina M.ma in scala 1:2.000;
- 6) - Estratto di mappa catastale Foglio 14 Particella 165 di Castellina M.ma in scala 1:2.000;
- 7) - Visura catastale storica abitazione - Lotto 1 di 3 (3 pagine);

8) - Visura catastale autorimessa - Lotto 1 di 3 (2 pagine);

9) - Visura catastale terreno P.256 - Lotto 2 di 3 (2 pagine);

10) - Visura catastale terreno P.258 - Lotto 3 di 3 (2 pagine);

11) - Planimetria catastale abitazione ad oggi in atti in scala 1:200 (formato A3);

12) - Planimetria catastale autorimessa ad oggi in atti in scala 1:200 (formato A3);

13) - Elaborato grafico in scala con stato effettivo villa del C.T.U. in scala 1:100 (f-formato A3);

14) - Elaborato grafico in scala con pianta terreno P. 256 del C.T.U. in scala 1:500 (formato A4);

15) - Elaborato grafico in scala con pianta terreno P. 258 del C.T.U. in scala 1:500 (formato A4);

16) - Ricerca ipotecaria ventennale + elenco formalità dei beni (3 pagine);

17) - Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili (3 pagine);

18) - Certificati storici di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (3 pagine);

19) - Lettera a conferma di spedizione via PEC della Perizia alle parti (4 pagine);