

o oneri, anche di natura condominiale, e il loro stato di possesso, il tutto compatibilmente con le tempistiche assai ridotte concesse giacché determinate analisi richiedono senz'altro un ulteriore approfondimento di taluni dati ed aspetti.

Qui di seguito riportiamo sommariamente tutti i beni immobili che sono oggetto di stima, suddivisi per comodità in Lotti distinti:

1) CASTIGLIONCELLO – VIA SEGANTINI P.Smmt
FG 63 PART 409 SUB 611 – D/8

2) CASTIGLIONCELLO – VIA SEGANTINI P.Smmt
FG 63 PART 409 SUB 606 – A/2

3) CAPOLIVERI – RIONE DE GASPERI
FG 22 PART 477 SUB 621 – unità in corso di definizione
FG 22 PART 477 SUB 623-606 – aree urbane
FG 22 PART 691 SUB 609 – area urbana
FG 22 PART 691 SUB 608 – C/6

4) CECINA – VIA II GIUGNO
FG 26 PART 134 SUB 9 – C/1
FG 26 PART 134 SUB 16 – C/1
FG 26 PART 134 SUB 17 – A/10
FG 26 PART 134 SUB 602 – C/1
FG 26 PART 134 SUB 22 – D/8
FG 26 PART 371 – (ipogeo) area urbana

5) DONORATICO – Comune Castagneto C.cci - VIA AURELIA
5.a) FG 36 PART 1387 SUB 613 – C/6
5.b) FG 36 PART 1387 SUB 621 – C/2
5.c) FG 36 PART 1387 SUB 622 – C/2
5.d) FG 36 PART 1387 SUB 623 – C/2
5.e) FG 36 PART 1387 SUB 633 – C/6

6) SAN VINCENZO – CORSO ITALIA
6.a) FG 2 PART 2610 SUB 62 - C/1
6.b) FG 2 PART 2610 SUB 64 - C/2
6.c) FG 2 PART 2610 SUB 610 - C/2
6.d) FG 2 PART 2610 SUB 611 – C/6

7) SASSETTA – VIA DI CASTAGNETO 79
FG 13 PART 76 SUB 4 – A/2
FG 13 PART 76 SUB 1 – C/6

8) VADA – Comune di Rosignano M.mo - VIA MARCO POLO - 3 posti auto
8.a) FG 106 PART 2053 SUB 614 – C/6
8.b) FG 106 PART 2053 SUB 615 – C/6
8.c) FG 106 PART 2053 SUB 616 – C/6

9) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.3°

FG 82 PART 2174 SUB 636 - A/2

FG 82 PART 2174 SUB 673 - C/6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.T.

FG 82 PART 2174 SUB 710 - D/8

10bis) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.Attico

FG 82 PART 2174 SUB 689 - unità in corso di definizione

FG 82 PART 2174 SUB 712 - C/2

11) GUARDISTALLO - VIA DELLE CERRETELLE

FG 6 PART 569 SUB 1 - C/2

C.T. FG 6 PART 173-601 terreni agricoli

12) CASTIGLIONCELLO - VIA FELLINI 44 P.T. (quota 1/9)

FG 62 PART 34 SUB 604 - A/2

13) CASTIGLIONCELLO - VIA FELLINI 42 P.T. (1/9)

FG 62 PART 34 SUB 605 - A/2

14) CASTIGLIONCELLO - VIA FELLINI 46 P.T. (1/9)

FG 62 PART 34 SUB 606 - A/2

15) CASTIGLIONCELLO - VIA FELLINI 44 P.1° (1/9)

FG 62 PART 34 SUB 607 - A/2

16) CASTIGLIONCELLO - VIA FELLINI 44 P.2° (1/9)

FG 62 PART 34 SUB 608 - A/2

17) CASTIGLIONCELLO - VIA FELLINI 44 (1/9)

FG 62 PART 34 SUB 609 - lastrico solare

FG 62 PART 34 SUB 610 - lastrico solare

18) CASTIGLIONCELLO - VIA PISA 17 P.1° (quota 2/9)

FG 62 PART 88 SUB 2 - A/2

19) CASTIGLIONCELLO - VIA PISA 17 P.1° (2/9)

FG 62 PART 88 SUB 3 - A/2

20) CASTIGLIONCELLO - VIA PISA 17 P.1° (2/9)

FG 62 PART 88 SUB 4 - A/2

21) CASTIGLIONCELLO - VIA PISA 17 P.1° (2/9)

FG 62 PART 88 SUB 5 - A/2

22) CASTIGLIONCELLO - VIA PISA 17 P.Smmt-T (2/9)

FG 62 PART 88 SUB 9-6-7-8 - A/2 + n. 3 C/2 nella corte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23) CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.Smmt (quota 2/9)
FG 62 PART 376 SUB 3 – A/2

24) CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.T. (2/9)
FG 62 PART 376 SUB 4 – A/2

25) CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.T. (2/9)
FG 62 PART 376 SUB 5 – A/2

26) CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.1° (2/9)
FG 62 PART 376 SUB 6 – A/2

27) CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.1° (2/9)
FG 62 PART 376 SUB 7 – A/2

28) CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA VITTORIA 4 P.T. (quota 1/9)
FG 64 PART 12 SUB 4-608 – C/1 e area urbana

29) CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA VITTORIA 5 P.T/1° (1/9)
FG 64 PART 12 SUB 602 – A/2

Orbene, è indispensabile da subito fare una precisazione a riguardo della titolarità degli immobili, che ovviamente andrà ad incidere, oltre che sulla stima, sulla stessa appetibilità in sede di vendita, infatti:

- i soli Lotti da 3 a 8 risultano di proprietà esclusiva 1/1 dell' xxxxxx dixxxxxxx
on sede inxx

- a riguardo dei Lotti 1 e 2 la Società sopra riportata è titolare della sola quota 1/2 di proprietà;

- i Lotti 9, 10 e 10bis risultano di proprietà 1/1 di tale xxxxxx.
con sede in x

- per i Lotti da 12 a 17 e da 28 a 29, la stima farà riferimento alla sola quota di proprietà pari ad 1/9 (xxxxxxx)

- per i Lotti da 18 a 27 la stima farà riferimento alla sola quota di proprietà pari ad 2/9 (quota riferita al xxxxx);

- il Lotto 11 risulta di proprietà 1/1 del sig. xxxxxxx

Entrando nel merito del Quesito posto, procediamo nella stima di tutti gli immobili così come sopra suddivisi in singoli Lotti, elaborando la struttura e i contenuti della perizia nei termini di cui all'art. 173bis disp. att. cpc e avendo cura di individuare le procedure esecutive che hanno o che hanno avuto ad oggetto beni simili a quelli in esame.

LOTTO 1)

CASTIGLIONCELLO – VIA SEGANTINI P.SMNT (quota proprietà 1/2)

FG 63 PART 409 SUB 611 – D/8

“Fondo ad uso commerciale (magazzino e uffici) sito in Via Segantini civico 3 (p.smnt) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio fondo destinato ad uso commerciale, posto al piano seminterrato di una palazzina in muratura costituita da ulteriori due piani fuori terra, presso Via Giovanni Segantini in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona urbanizzata ma non centrale, nell'entroterra e distante circa 600 metri dal mare. All'unità in esame si accede sia attraverso il cancello carrabile e la corte comune al civico 3 di Via Segantini, sia dal cancello pedonale e il vialetto comune posti al civico 31 di Via Poggio Allegro (vedi foto allegate). L'unità desta in condizioni manutentive pessime e planimetricamente risulta costituita da un ampia zona uso deposito/magazzino (mq 240), un ulteriore locale uso magazzino (mq 50) posto al secondo livello interrato accessibile con scala interna, due locali uso ufficio, un wc, due disimpegni e un ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale stimata pari a mq 340 comprensivi nella zona uso ufficio.

Confini: a nord corte comune (bcnc sub 607, comune ai subb 611 e 606), a ovest Fosso della Piastraia, a sud sub 606 (appartamento) e sub 605 (bcnc, comune ai subb 611 e 606), ad est altra u.i..

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 63** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 409, Sub 611**, categoria D/8, rendita € 1.660,00.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxx

per la **quota di proprietà pari ad**

1/2, del sx nato a x c.f.x

, per la quota pari ad 1/4 e della sig.ra xxxxxxxx

x, c.f. xxxxxxper la quota restante pari ad

1/4.

Come anche riportato nella perizia in atti a cura del consulente di parte Arch. Sereni, sarebbe intervenuto un accordo in data 23/06/2015 in seno alla procedura di mediazione n. 59/15 (xxxxxxx) per il quale la proprietà 1/1 del bene sarebbe trasferita in testa

alla società, ma evidentemente la procedura di divisione immobiliare non è a tutt'oggi stata eseguita. Pertanto in questa sede si ritiene di dover affrontare la stima sulla base di quanto riportato ed emerso negli atti catastali e presso la Conservatoria dei RR.II..

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Istanza di Condono Edilizio n. 4079/86 del 30/04/1986 Prot. 10899**, la quale ha come oggetto la **“realizzazione di appartamento al piano primo sottostrada e realizzazione di magazzini e locali ufficio”**.

La relativa Concessione in Sanatoria non risulta ancora rilasciata in quanto gli attuali intestatari non hanno provveduto al pagamento della relativa indennità risarcitoria disposta dal Comune di Rosignano M.mo con Provvedimento n.32 in data 24/01/2017.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo D.Lgs 42/04;
- Il bene, per sua conformazione planimetrica, può altresì definirsi “visitabile” ovvero “adattabile” secondo i criteri della L. 13/89 e s.m.i. (legge a tutela dei portatori di handicap);
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico, ferma restando la previa e dovuta corresponsione dell'indennità risarcitoria a favore del Comune di Rosignano Marittimo come da ingiunzione di cui al Provvedimento n.32 del 24/01/2017 del medesimo ente (vedi allegati).

Non risulta in atti alcun Attestato di Agibilità relativo all'u.i. in esame, dato di fatto che dovrà esser prima ritirata la suddetta concessione in sanatoria.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 8005 del 10 Novembre 1995

Atto di conferimento in società rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, contro x, e a favore di Ixxxxxxxxxxxxxx
avente ad oggetto la sola quota

½ della proprietà del bene in esame.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'x, c.f.x

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxx, inerente la proprietà ½

dell'immobile in esame oltre maggior consistenza. Con successiva Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 viene ceduta la titolarità dei crediti a Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3270 del 01 Dicembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino, inerente la proprietà ½ degli immobili in esame oltre maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di

eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia. Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato libero da persone ovvero non occupato.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/2) è intestato a persona giuridica.

Per quanto potuto apprendere, sussiste condominio, ma nessuna informazione si ha in merito ad eventuali pendenze, giacché, come asserito dalla proprietà, nessuna richiesta di pagamento le risulta recapitata e/o notificata.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo"; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e

soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, eseguita nel caso specifico tramite metodo di stima finanziario tipo DCFA, ed anche sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche analoghe a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie, se non i seguenti (seppur non coincidenti per micro-zona di riferimento e caratteristiche intrinseche anche di occupazione e manutenzione):

LI-EI-188-2017: deposito-cantina 187 mq / perizia v.m. €81.900,00 b.a. €73.700,00 | ultima vendita 03/10/2018 esito non pervenuto.

. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Castiglioncello - Rosignano Solvay inerenti beni analoghi a quello in esame, se non i seguenti (seppur per molte caratteristiche discordanti):

LI-CP-21/2017 prox asta 31/01/2020 €220.500,00 (cap.commerciale occupato 640 mq e terreno 0,3ha | perizia: v.m. €441.000,00)

LI-FALL-38/2018 prox asta 30/01/2020 €108.800,00 (laboratorio 290 mq e alloggio custode | perizia: v.m. €228.000,00)

LI-FALL-19/2017 prox asta 19/12/2019 €431.250,00 (capannone 715 mq e uffici 150 mq | perizia: v.m. €792.000,00 b.a. €575.000,00).

Importante rilevare che per tutti gli immobili sopra indicati trattasi di proprietà 1/1, mentre nel nostro caso, salvo attuazione di procedure di divisione, risulta da porre in vendita la sola quota di proprietà pari ad 1/2.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(340 \times 550,00) = \text{Euro } 187.000,00$

Trattandosi di quota $\frac{1}{2}$ avremo possiamo stimare: **Euro 93.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 140.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad $\frac{1}{2}$, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a scemare, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 60.000,00** (quota $\frac{1}{2}$ della proprietà).

LOTTO 2)

CASTIGLIONCELLO – VIA SEGANTINI P.SMNT (quota proprietà $\frac{1}{2}$)

FG 63 PART 409 SUB 606 – A/2

“Appartamento sito in Via Poggio Allegro civico 31 (p.smnt) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento ad uso abitativo, in attuale stato di completo abbandono, posto al piano seminterrato di una palazzina in muratura costituita da ulteriori due piani fuori terra, presso Via Giovanni Segantini in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona urbanizzata ma non centrale, nell'entroterra e distante circa 600 metri dal mare. All'unità in esame si accede attraverso il cancello pedonale e il vialetto comune posti al civico 31 di Via Poggio Allegro (vedi foto allegate). L'unità desta in condizioni manutentive pessime e planimetricamente risulta costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno, il tutto per una superficie commerciale pari a circa mq 58.

Confini: a sud corte Sub 605 (bcnc, comune ai subb 611 e 606), altra u.i.. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 63** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 409, Sub 606**, Via Segantini 1, p.S1, categ. A/2 di classe 1, consist. 3.5 vani, sup. cat. mq 58, rendita € 253,06.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxxxx

x. per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$,

del sig. xxxxxxxx, nato a xxxxxx, c.f.xxxxxx

, per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ e della sig.ra x nata a

x, c.f. x, per la quota restante pari ad
1/4.

Come anche riportato nella perizia in atti a cura del consulente di parte Arch. Sereni, sarebbe intervenuto un accordo in data 23/06/2015 in seno alla procedura di mediazione n. 59/15 (xxxxx) per il quale la proprietà 1/1 del bene sarebbe trasferita in testa alla società, ma evidentemente la procedura di divisione immobiliare non è a tutt'oggi stata eseguita. Pertanto in questa sede si ritiene di dover affrontare la stima sulla base di quanto riportato ed emerso negli atti catastali e presso la Conservatoria dei RR.II..

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Istanza di Condono Edilizio n. 4079/86 del 30/04/1986 Prot. 10899**, la quale ha come oggetto la **“realizzazione di appartamento al piano primo sottostrada e realizzazione di magazzini e locali ufficio”**.

La relativa Concessione in Sanatoria non risulta ancora rilasciata in quanto gli attuali intestatari non hanno provveduto al pagamento della relativa indennità risarcitoria disposta dal Comune di Rosignano M.mo con Provvedimento n.32 in data 24/01/2017.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico, ferma restando la previa e dovuta corresponsione dell'indennità risarcitoria a favore del Comune di Rosignano Marittimo come da ingiunzione di cui al Provvedimento n.32 del 24/01/2017 del medesimo ente (vedi allegati).

Non risulta in atti alcun Attestato di Agibilità relativo all'u.i. in esame, dato di fatto che dovrà esser prima ritirata la suddetta concessione in sanatoria.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 8005 del 10 Novembre 1995

Atto di conferimento in società rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, contro , e a favore di xxxxxxxxx , avente ad oggetto la quota ½ della proprietà del bene in esame.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxx., c.f.xxxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxx., c.f. xxxxxxxx inerente la proprietà ½ dell'immobile in esame oltre maggior consistenza. Con successiva Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 viene ceduta la titolarità dei crediti a Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3270 del 01 Dicembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino, inerente la proprietà ½ degli immobili in esame oltre maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia. Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato libero da persone ovvero non occupato.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/2) è intestato a persona giuridica.

Per quanto potuto apprendere, sussiste condominio, ma nessuna informazione si ha in merito ad eventuali pendenze, giacché, come asserito dalla proprietà, nessuna richiesta di pagamento le risulta recapitata e/o notificata.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo"; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in

specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame. Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, eseguita nel caso specifico tramite metodo di stima indiretto tipo DCFA, ed anche sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche analoghe a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie, se non i seguenti (seppur non coincidenti per micro-zona di riferimento e caratteristiche intrinseche anche di occupazione e manutenzione):

LI-EI-106-2016: appartamento 66 mq / perizia v.m. €145.000,00 b.a. €130.500,00 | vendita 10/05/2017 aggiudicata €103.500,00

LI-EI-367/2014 appartamento 54 mq / perizia v.m. €179.200,00 b.a. €160.000,00 | vendita 07/09/2016 aggiudicata €121.000,00.

. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Castiglioncello - Rosignano Solvay inerenti beni analoghi a quello in esame, se non i seguenti (seppur per molte caratteristiche ovviamente discordanti):

LI-EI-127/2016 prox asta 13/11/2019 €480.000,00 (appartamento su tre livelli con giardino e garage | perizia: v.m. €567.000,00)

LI-EI-309/2017 asta 09/10/2019 €102.000,00 (appartamento 100 mq e garage | perizia: v.m. €160.000,00).

Importante rilevare che per tutti gli immobili sopra indicati trattasi di proprietà 1/1, mentre nel nostro caso, salvo attuazione di procedure di divisione, risulta da porre in vendita la sola quota di proprietà pari ad 1/2.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene (proprietà 1/1)

(58 x 1800,00) = arrotondato **Euro 104.000,00.**

Trattandosi di quota $\frac{1}{2}$ avremo possiamo stimare: **Euro 52.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 80.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad $\frac{1}{2}$, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a scemare, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 35.000,00** (quota $\frac{1}{2}$ della proprietà).

3) CAPOLIVERI - RIONE DE GASPERI

FG 22 PART 477 SUB 621 – unità in corso di definizione (villa) F/4

FG 22 PART 477 SUB 623-606 – aree urbane F/1

FG 22 PART 691 SUB 609 – area urbana F/1

FG 22 PART 691 SUB 608 – C/6

3) “Fabbricato in costruzione sito presso Strada Vicinale Campo all’Orto civico 32 nel Comune di Capoliveri – Isola d’Elba (LI) e posto auto esterno”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato in fase di costruzione, destinato a residenza bifamiliare, sito presso la Strada Vicinale di Campo all'Orto all'altezza del civico indicato col n.32, poco distante dal centro di Capoliveri (vedi ubicazione e foto allegate) ed in posizione panoramica presso il Rione Alcide De Gasperi; il manufatto risulta di fatto attualmente costituito dalle sole strutture portanti in c.a. peraltro neppure completate (vedi foto) e, da progetto depositato, verrà a costituire una villa bifamiliare disposta su due livelli, con pianta di forma irregolare ed architettonicamente di buona levatura. L'accesso avviene attraverso uno stradello privato non asfaltato, laddove insiste un posto auto scoperto privo di delimitazioni. La villa, come da progetto portato in visione, sarà composta da due alloggi sovrapposti, con ingresso indipendente, composti entrambi da ampia sala/cottura, tre camere, due bagni e accessori, con una superficie pari a mq 90 per ciascun piano. La proprietà ha comunque predisposto un progetto in variante rispetto all'originario approvato; tale variante, non ancora depositata in Comune, prevede la realizzazione di una villa monofamiliare anziché bifamiliare, sempre disposta su due livelli e con piscina privata.

Confini: a sud stradello privato, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Le unità che compongono il compendio in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 22** del Comune di Capoliveri, ed in particolare:

- **Part 477, Sub 621**, unità in corso di definizione (villa) F/4;
- **Part 691, Sub 608**, p.t. cat. C/6 di classe 1, consistenza mq 12, rendita € 13,01;
- **Part 477, Sub 606**, p.terra, cat. F/1;
- **Part 477, Sub 623**, p.terra, cat. F/1;
- **Part 691, Sub 609**, p.terra, cat. F/1.

Le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici dei beni disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allegano copie (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto. La proprietà comunica che per l'area urbana Part 691 Sub 609 è in fase di deposito una variazione catastale con frazionamento e trasferimento diritti.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta attualmente a nome della soc. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

Da una visura generale si può verificare come l'impresa risulti proprietaria di ulteriori beni nel Comune di Capoliveri.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di costruire n. 99 del 18 Maggio 2005** inerente "Variante in corso d'opera interna ed esterna di appartamenti" susseguente alla C.E. n.236 del 23/10/1996.

- Il bene si trova in zona vincolata in quanto all'interno del "Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano" e sottoposta anche a vincolo idrogeologico.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, non è possibile esprimersi circa la **conformità** dal punto di vista urbanistico, restando ferma la necessità di una verifica dell'attuale stato della pratica in deposito ai fini della prosecuzione dei lavori, risultando ovviamente necessario un rinnovo del titolo.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 213 del 07 Febbraio 1996 e Part. N. 214 del 08 Febbraio 1996

Atti di compravendita a favore xxxxxxxxxxxx.xxxxxx

, aventi ad oggetto il compendio in esame.

Part. N. 1864 del 18 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxx c.f.xxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 137 del 01 Marzo 2006

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA e contro xxxxxxxxxxxxxxxx inerente la proprietà della Part 477.

Part. N. 129 del 15 Marzo 2017

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Pxxxxx e contro xxxxxxxx

Part. N. 219 del 13 Luglio 2015

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxx contro xxxxxxx

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Per quanto riferitoci dalla proprietà, sussiste condominio per la manutenzione della strada privata, ma nessuna informazione si ha in merito ad eventuali pendenze, giacché nessuna richiesta di pagamento le risulta pervenuta e/o notificata.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, trattandosi di immobile oggetto di progetto di riqualificazione/ricostruzione, risulta necessario basarsi su di una stima eseguita tramite il "valore di trasformazione", ovvero basando la valutazione tramite il calcolo della differenza tra il valore dell'immobile da completare ed il costo della sua realizzazione. Il metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach e stima sulla base dei dati OMI), di fatto, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, non risulta nella fattispecie applicabile, se non per ottenere il più probabile valore di mercato delle unità costituenti il fabbricato una volta terminato. Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. Nell'attribuire il valore al bene finito, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza. Sulla base quindi dei dati sulle compravendite intervenute appresi anche dalle perizie estimative in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno e dell'Arch. Marco Sereni di Pisa, correttamente svolte sulla base del metodo comparativo e di trasformazione, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato dei bene una volta completato, ponderando di fatti tali importi.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca, a riguardo di beni nel Comune di Capoliveri, è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame (fabbricato in costruzione) risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie.

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Capoliveri inerenti beni analoghi a quello in esame (in costruzione), se non le seguenti perizie di stima allegata alla vendite ancora da espletare o appena espletate:

- Es.Imm.316/10 Appartamento mq 76 commerciali e posto auto; perizia Giu 2018: v.m. € 270.000,00; base asta € 243.000,00 / base asta prox vendita 24/12/19 → € 137.000,00
- Es.Imm.166/18 Appartamento mq 37; perizia Gen 2019: v.m. € 87.000,00; base asta € 78.300,00 / base asta vendita 13/11/19 € 58.725,00 → aggiudicazione € 62.051,00
- Es.Imm.166/18 Appartamento mq 46; perizia Gen 2019: v.m. € 105.000,00; base asta € 94.500,00 / base asta vendita 13/11/19 € 70.875,00 → aggiudicazione € 53.156,30.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento, ovviamente con riferimento ad un giudizio di stima ottenuto tramite “valore di trasformazione”:

Si valutano innanzi tutto costi complessivi Cc dell'intervento che si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, ed altri costi.

Costi di realizzazione CR - L'analisi dei costi è possibile effettuarla in funzione dei costi di costruzione/completamento come segue: €/mq 800,00 per i piani residenziali, €/mq 500,00 per le parti esterne. Il complessivo dei costi di realizzazione per il fabbricato finito può stimarsi in circa € 245.000,00.

Spese tecniche - I costi tecnici relativi al completamento dell'opera sono stati fissati in funzione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, e si possono riassumere ad un importo pari a circa il 10% di CR, ovvero: € 20.000,00

Costi urbanistici - Nel caso debbono esser computati in via sommaria il contributo sul costo di costruzione in aggiornamento rispetto a quanto già versato e altre spese per eventuale rinnovo del titolo, e si possono stimare pari ad € 10.000,00 circa .

Altri costi - Sono previsti altri oneri derivanti da operazioni di marketing per le vendite e spese di gestione stimabili in circa € 10.000,00.

Per quantificare il “Valore di mercato finale dei beni” Vmf una volta ultimato il fabbricato, ponderando i valori come prima descritto al punto f) è possibile addivenire al seguente importo: € 900.000,00.

“Va” (stima del valore dell'immobile **allo stato attuale**):

Praticando l'attualizzazione di ricavi e costi:

sul Vmf si applica un 2,0%, su Cc un 1,0%, per cui

$$Vm' = Vmf \times 0,980 = € 882.000,00$$

$$Cc' = Cc \times 0,990 = € 282.150,00.$$

Il valore di mercato attuale del complesso immobiliare sarà pertanto dato dalla seguente relazione (tenendo presente i presumibili oneri gravanti sul capitale area/fabbricati):

$$Vc_{ia} = [Vm' - Cc'] / 1,10 = € 599.850,00 / 1,10 = € 545.318,18$$

Va (attuale) = € **550.000,00** (in cifra tonda).

Per quanto riguarda la valutazione del posto auto possiamo considerare quanto segue:

$$mq\ 12 \times €/mq\ 650,00 = € 7.800,00, \text{ in cifra tonda } € \mathbf{8.000,00}.$$

Assumiamo la somma di tali importi come più probabile valore di mercato all'attualità dei beni immobili in esame, ovvero:

Valore di mercato attuale dei beni =

$$\text{Euro } 550.000,00 + \text{Euro } 8.000,00 = \mathbf{\text{Euro } 558.000,00}.$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed eseguite, ovvero operando una media sulle differenze percentuali tra valori di mercato stimati e prezzi di aggiudicazione o base d'asta, tra quelle ritenute oggettivamente significative, esso è stimabile in non più di: € 558.000,00 x 0,80 = € 446.400,00, in cifra tonda: **Euro 450.000,00**.

LOTTO 4) CECINA – VIA 2 GIUGNO
FG 26 PART 134 SUB 9 – C/1
FG 26 PART 134 SUB 16 – C/1
FG 26 PART 134 SUB 17 – A/10
FG 26 PART 134 SUB 602 – C/1
FG 26 PART 134 SUB 22 – D/8
FG 26 PART 371 - area urbana (ipogeo)

4) “Fabbricato pluripiano sito presso Via 2 Giugno angolo Viale Fratelli Rosselli nel Comune di Cecina (LI)”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di vetusta costruzione e distante in precarie condizioni ubicato presso la centrale Via 2 Giugno a Cecina, in angolo con Viale Fratelli Rosselli, poco distante dal centro e dalla stazione ferroviaria (vedi ubicazione e foto allegate); il fabbricato risulta di fatto composto da più unità immobiliari ad uso diverso ed è urbanisticamente preordinato alla sua completa ristrutturazione, recupero o riedificazione. Di pianta rettangolare e disposto su tre livelli fuori terra, come detto, l'immobile allo stato di fatto risulta in pessime condizioni manutentive ed è sostanzialmente abbandonato a sé stesso ormai da svariato tempo. Internamente l'edificio al suo piano terreno è attualmente costituito da un fondo commerciale, composto da un ampio locale, servizi, locali ripostiglio, oltre una zona interrata di ridotta altezza, e da un fondo commerciale composto da un solo ambiente, avente accesso dalla Via 2 Giugno; al piano primo, al quale si accede da un vano scale comune, si trova un'unità immobiliare destinata a deposito con servizi, ed un'ulteriore unità ad uso ufficio composta di tre locali, un bagno, oltre accessori; al piano secondo l'intero piano è invece occupato da due estesi locali di deposito, dotati di un vano utilizzato come montacarichi in adiacenza al vano scale. Il fabbricato risulta edificato per due lati in aderenza, mentre sugli altri due si affaccia verso la pubblica via. Il bene risulta oggetto di un progetto per “sostituzione edilizia”, con realizzazione di nuovo fabbricato, da eseguirsi con apposito piano di recupero. Tale progetto prevede la demolizione completa dell'attuale fabbricato e la

costruzione di un nuovo organismo a destinazione mista commerciale-residenziale, con appartamenti classificabili in termini energetici in classe A e B. L'edificio così concepito prevede la realizzazione di un piano interrato ove risulteranno collocati i posti auto, accessibili mediante una piattaforma automatizzata, due locali commerciali al piano terreno, e cinque piani soprastanti destinati a residenza abitativa, in particolare sono previsti quattordici appartamenti, tre per piano fino al quarto e due al quinto, accessibili mediante un sistema distributivo dotato di vano scale ed ascensore condominiale. L'ipotesi progettuale prevede inoltre di fruire della proprietà del sottosuolo dell'area attigua all'edificio in progetto, distinta nel foglio 26 mappale 371, avente la superficie di mq. 89, dove saranno dislocati tutti gli impianti e le reti che interferiscono con la realizzazione del fabbricato in progetto (fognature, linee elettriche, telefoniche ecc.). Importante rilevare come l'immobile sia stato già oggetto anche di una perizia di stima in seno alla procedura esecutiva n° 234/16 presso il Tribunale di Livorno, nella quale il ctu segnala la necessità di reperire le autorizzazioni mancanti dei confinanti, dato di fatto che il progetto presentato al Comune di Cecina (vedi nel seguito) prevede di costruire, in aderenza, con un piano più in alto rispetto a quello attualmente esistente.

Confini: ad est altra u.i. (supermarket), a ovest Viale F.lli Rosselli, a sud Via 2 Giugno, altra u.i., ad ovest.

b) Descrizione catastale

Le unità che compongono il fabbricato in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 26** del Comune di Cecina, ed in particolare:

- **Part 134, Sub 9**, p.terra, cat. C/1 di classe 5, consistenza mq 175, rendita € 7.438,27;
- **Part 134, Sub 22**, p.t./2, cat. D/8, rendita € 3.615,19;
- **Part 134, Sub 602**, p.terra, cat. C/1 di classe 6, consistenza mq 68, rendita € 3.360,89;
- **Part 134, Sub 16**, p.1, cat. C/2 di classe 5, consistenza mq 171, rendita € 574,04;
- **Part 134, Sub 17**, p.1, cat. A/10 di classe 1, consistenza vani 3, rendita € 1.316,97;
- **Part 371**, p.S1, categoria F/1.

Le planimetrie catastali dei beni disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allegano copie (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx per la piena proprietà 1/1. Per l'area

urbana Part 371 trattasi di proprietà superficaria dell'ipogeo (sottosuolo).

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di costruire** rilasciato a tale xxxxxx in data **21.12.2006 prot.**

37912, per ristrutturazione globale dell'edificio, e **pratica n° 135/2012 del 17.02.2012 istanza di piano di recupero** per la sostituzione edilizia, e **variante del 09.01.2014**, presentata dalla xxxxxxxx.x

Il fabbricato ricade nel Sottosistema Insediativo I1 "Il sottosistema della città di impianto e dei tessuti consolidati", UTOE 3 del Piano Strutturale (normati dall'art. 18,19, 26 degli indirizzi normativi di tale strumento urbanistico). L'area è individuata nella tavola P02 del regolamento urbanistico, e ricade parzialmente in zona sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Di Recupero) approvato con delibera del C.C. N° 52 del 31.05.2013. La variante richiesta dalla Soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in data 09.01.2014, è depositata presso gli uffici del

Comune di Cecina e per il suo ritiro era stata richiesta dall'amministrazione la

corresponsione del contributo sul costo di costruzione ed integrazione oneri pari ad €. 35.388,73.

- Il bene si trova in zona soggetta al D.Lgs 42/04 in quanto in “area di notevole interesse pubblico” scheda 278-1958a

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l’immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico fermo restando una ulteriore verifica dell’attuale stato della pratica in deposito (eventuale rinnovo). Da considerare che per l’esecuzione dell’intervento risulta stipulata in data 24.09.2013 una Convenzione Edilizia (Rep. 54870, Racc. 19476, ai rogiti del Notaio D’Abramo di Livorno) tra il Comune di Cecina e la soc. xxxxxxxxxxxx (vedi allegati).

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 12854 del 18 Dicembre 2008 e Part N. 12855 del 18 Dicembre 2008

Atti di permuta rogati dal notaio Gaetano D’Abramo di Livorno, a favore di xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx, contro soc.xxxxxxxxxx

Part. N. 8773 del 17 Ottobre 2013

Atto di convenzione edilizia rogato dal notaio Gaetano D’Abramo di Livorno, tra xxxxxxxx c.f. xxxxx, e Comune di Cecina.

Part. N. 9694 del 16 Settembre 2016

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Livorno, contro xxxxxx e a favore di Banca CR Firenze SpA, avente ad oggetto gli immobili in esame.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell’x c.f.xxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 5593 del 18 Dicembre 2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca CR Firenze SpA e controxxxxxxxxxxxxxxxx
., inerente la proprietà dei beni in esame.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

In relazione all’attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto “libero”.

Trattasi di bene “strumentale”, così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Per fattispecie, non sussistono pendenze di natura condominiale.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile “valore di mercato” del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile “prezzo di aggiudicazione” del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Per la determinazione del più probabile “valore di mercato” del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, trattandosi di immobile oggetto di progetto di riqualificazione/ricostruzione, risulta necessario basarsi su di una stima eseguita tramite il “valore di trasformazione”, ovvero basando la valutazione tramite il calcolo della differenza tra il valore dell'immobile da costruire ed il costo della sua realizzazione. Il metodo “comparativo” (stima MCA Market Comparison Approach e stima sulla base dei dati OMI), di fatto, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, non risulta nella fattispecie applicabile, se non per ottenere il più probabile valore di mercato delle unità costituenti il fabbricato una volta ricostruito. Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il “giudizio di stima” non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. Nell'attribuire il valore al bene finito, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza. Sulla base quindi dei dati sulle compravendite intervenute appresi dalle perizie estimative in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno e dell'Arch. Marco Sereni di Pisa, correttamente svolte sulla base del metodo comparativo, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato dei beni una volta edificati, ponderando di fatti tali importi.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca, a riguardo di beni nel Comune di Cecina, è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame (fabbricato vetusto oggetto di recupero) risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Sono emerse comunque le seguenti vendite giudiziarie:

- Es.Imm.69/11 Appart. e garage - sup. comm. 106 mq; perizia Lug 2011: v.m. € 280.000,00; base asta € 238.000,00 / aggiudicazione 13/02/18 ad € 133.000,00
- Es.Imm.19/11 Appart. e posto auto - sup. comm. 94 mq; perizia Feb 2012: v.m. € 281.085,00; base asta € 253.000,00 / aggiudicazione 11/06/19 ad € 72.050,00
- Es.Imm.137/16 Fondo commerciale ristorante - sup. comm. 165 mq; perizia Feb 2017: v.m. € 370.000,00; base asta € 314.000,00 / aggiudicazione 14/03/19 ad € 415.000,00.

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Cecina inerenti beni analoghi a quello in esame, se non le seguenti perizie di stima allegata alla vendite ancora da espletare o espletate:

- Fall.55/17 Immobile in costruzione per 15 appartamenti; perizia 2017: v.m. € 1.339.000,00; base asta € 1.205.500,00 / base asta prox vendita 12/12/19 → € 678.093,75
- Fall.55/17 n. 2 fondi commerciali (da ultimare) per mq 390; perizia 2017: v.m. € 436.000,00; base asta € 390.000,00
- C.P. 21/17 Appartamento su tre livelli con garage; perizia Gen 2018: v.m. € 437.000,00 / base asta € 393.000,00 asta deserta 24/10/19.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento, ovviamente con riferimento ad un giudizio di stima ottenuto tramite "valore di trasformazione":

Si valutano innanzi tutto costi complessivi Cc dell'intervento che si dividono in costi di realizzazione, costi tecnici, ed altri costi.

Costi di realizzazione CR - L'analisi dei costi è possibile effettuarla in funzione dei costi di costruzione per le tipologie in oggetto desunti dalle pubblicazioni DEI: €/mq 1.300,00 per il piano terreno ad uso commerciale, € 1.500,00 per i piani residenziali, € 800,00 per le parti comuni ed € 1.000,00 per il piano seminterrato. Il complessivo dei costi di realizzazione per il fabbricato può stimarsi in circa € 2.000.000,00.

Spese tecniche - I costi tecnici relativi alla realizzazione dell'opera sono stati fissati in funzione delle varie figure professionali che comunemente vengono impiegate nel processo di progettazione e realizzazione dell'opera, e si possono riassumere ad un importo pari a circa il 9-10% di CR, ovvero: € 180.000,00

Costi urbanistici - Nel caso debbono esser computati in via sommaria il contributo sul costo di costruzione in aggiornamento rispetto a quanto già versato e altre spese per eventuale rinnovo del titolo, e si possono stimare pari ad € 20.000,00 circa .

Costi di demolizione CD - Per la demolizione del fabbricato esistente si può valutare a corpo un importo pari ad € 80.000,00.

Altri costi - Sono previsti altri oneri derivanti da operazioni di marketing per le vendite degli immobili e spese di gestione stimabili in circa € 75.000,00.

Per quantificare il "Valore di mercato finale dei beni" Vmf una volta ultimato il fabbricato, ponderando i valori come prima descritto al punto f) è possibile addivenire ai seguenti importi: € 200.000,00 per gli appartamenti e per i due fondi commerciali di progetto, ed € 10.000,00 per i posti auto al piano interrato, il tutto per un complessivo ricavo stimabile in € 3.340.000,00.

"Va" (stima del valore dell'immobile **allo stato attuale**):

Praticando l'attualizzazione di ricavi e costi:

sul Vmf si applica un 2,0%, su Cc un 1,0%, per cui

$$Vm' = Vmf \times 0,980 = € 3.273.200,00$$

$$Cc' = Cc \times 0,990 = € 2.331.450,00.$$

Il valore di mercato attuale del complesso immobiliare sarà pertanto dato dalla seguente relazione (tenendo presente i presumibili oneri gravanti sul capitale area/fabbricati):

$$Vcia = [Vm' - Cc'] / 1,25 = € 941.750,00 / 1,25 = € 753.400,00 \text{ che riteniamo di arrotondare:}$$

Va (attuale) = € 750.000,00 (in cifra tonda).

Per quanto riguarda la valutazione della Part 371 in proprietà superficaria per il sottosuolo, determinare il più probabile valore di mercato dell'area, vista la particolarità della fattispecie, che la colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia corrente, si prevede di utilizzare la capitalizzazione dei redditi, dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio r (saggio di capitalizzazione), con la formula: $Vm = Rn / r$. Nel caso in esame, il reddito netto dell'area può ricondursi alla tariffa-canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche nel Comune di Cecina, che per l'occupazione del sottosuolo prevede un canone di 30 €/mq annue. Per l'area in oggetto avremo € 2.670,00 annue (€ 30 x 89,00 mq). Preso in considerazione un saggio di fruttuosità medio OMI pari a 4,80%, il Vm dell'area è così calcolabile: € 2.670,00/0,048 = € 55.625,00; in cifra tonda **€ 55.000,00**.

Assumiamo la somma di tali importi come più probabile valore di mercato all'attualità dei beni immobili in esame, ovvero il vetusto fabbricato e l'F/1 in ipogeo.

Valore di mercato attuale dei beni =

Euro 750.000,00 + Euro 55.000,00 = **Euro 805.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed eseguite, ovvero operando una media sulle differenze percentuali tra valori di mercato stimati e prezzi di aggiudicazione o base d'asta, tra quelle ritenute oggettivamente significative, esso è stimabile in non più di: € 805.000,00 x 0,75 = € 603.750,00, in cifra tonda: **Euro 605.000,00.**

LOTTO 5) DONORATICO – Comune Castagneto C.cci - VIA AURELIA

5.a) FG 36 PART 1387 SUB 613 – C/6

5.b) FG 36 PART 1387 SUB 621 – C/2

5.c) FG 36 PART 1387 SUB 622 – C/2

5.d) FG 36 PART 1387 SUB 623 – C/2

5.e) FG 36 PART 1387 SUB 633 – C/6

5.a) “Box-garage sito presso Via Aurelia 1/T (p.interrato) in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un garage ubicato presso la Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare residenziale e con accesso tramite la rampa carrabile che conduce all'autorimessa; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto allegate), al box si accede direttamente dalla pubblica via tramite la suddetta rampa e planimetricamente risulta costituito da un locale di superficie pari a mq 15 utili.

Confini: ad ovest corsia di manovra a comune, a nord e ad est altra u.i., a est porzione interrata.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 613**, categoria C/6 di classe 4, consist. mq 15, rendita € 37,96.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxx
. per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell'**Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, axxxxxx
, c.f.xx

da tale sig.ra xxxxxxxxxxx, avente ad oggetto il terreno su cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxx.c.f.xxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino e contro xxxxxxxx, inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di

procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile

addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima allegata alla vendita di cui all'Es.Imm 251/15, redatta nel Settembre 2016, la quale ha come oggetto un appartamento con garage al piano interrato; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per il garage quantificabile in €/mq 900,00. V'è da specificare come l'asta per l'immobile di cui alla vendita giudiziaria su riportata è prevista per gennaio 2020, con un prezzo base d'asta che risulta adesso diminuito del 25% rispetto all'originario, ovvero per il garage abbiamo, proporzionalmente, un prezzo unitario pari a €/mq 675,00.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =
 $(15 \times 1.160,00 + 15 \times 960,00) / 2 =$ arrotondato **Euro 16.000,00**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 13.000,00.**

5.b) "Ripostiglio sito presso Via Aurelia 1/T (p.interrato) in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un piccolo locale uso ripostiglio ubicato in Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare residenziale e con accesso tramite la rampa carrabile che conduce all'autorimessa; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto

allegate), al ripostiglio si accede direttamente dalla pubblica via tramite la suddetta rampa e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 7 utili. Confini: ad est corridoio a comune, a nord e ad ovest altra u.i., a sud porzione interrata.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 621**, categoria C/2 di classe 3, consist. mq 7, rendita € 16,63.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell'**Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di xxx e xxx, c.f.x

, da tale sig.ra xxxxxx avente ad oggetto il terreno su

cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxx., c.f.xxxxxxx

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino e contro xxxxxxxxxx., inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un

valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiziarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =
 $(7 \times 850,00 + 7 \times 720,00)/2 = \text{Euro } 5.500,00$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 4.700,00.**

5.c) "Ripostiglio sito presso Via Aurelia 1/T (p.interrato) in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un piccolo locale uso ripostiglio ubicato in Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare residenziale e con accesso tramite la rampa carrabile che conduce all'autorimessa; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto allegate), al ripostiglio si accede direttamente dalla pubblica via tramite la suddetta rampa e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 5 utili.

Confini: ad est corridoio a comune, altra u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 622**, categoria C/2 di classe 3, consist. mq 5, rendita € 11,88.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxxxx
. per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell'**Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di x, c.f.xxxxxx

x, da tale sig.ra xxxxx avente ad oggetto il terreno su

cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxx., c.f.xxxxx

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino e contro x, inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di

eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto riportato il relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto riportato il relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(5 \times 850,00 + 5 \times 720,00)/2 = \text{Euro } 4.000,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 3.500,00.**

5.d) "Ripostiglio sito presso Via Aurelia 1/T (p.interrato) in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un piccolo locale uso ripostiglio ubicato in Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare residenziale e con accesso tramite la rampa carrabile che conduce all'autorimessa; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto allegate), al ripostiglio si accede direttamente dalla pubblica via tramite la suddetta rampa e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 5 utili.

Confini: ad est corridoio a comune, altra u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 623**, categoria C/2 di classe 3, consist. mq 5, rendita € 11,88.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxx
x per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell'**Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di x, c.f.xxx

, da tale sig.ra xxxx, avente ad oggetto il terreno su

cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'x, c.f.x

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino e contro xxxxxxxx., inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto riportato il relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto riportato il relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(5 \times 850,00 + 5 \times 720,00)/2 = \text{Euro } 4.000,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 3.500,00**.

5.e) "Posto auto esterno sito presso Via Aurelia 1/T in loc. Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto esterno ubicato presso la Via Aurelia all'altezza del civico n.1/T a Donoratico, in prospicienza ad un complesso immobiliare residenziale; in zona sita in prossimità del centro di Donoratico (vedi ubicazione e foto allegate), al posto si accede direttamente dalla pubblica via e planimetricamente risulta costituito da una piazzola pavimentata e non delimitata, di superficie pari a mq 12 utili.

Confini: ad ovest corsia di manovra a comune, a nord e a sud altre piazzole, a est altra u.i..

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 36** del Comune di Castagneto Carducci, ed in particolare:

- **Part 1387, Sub 633**, categoria C/6 di classe 1, consist. mq 12, rendita € 19,21.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n.443/03** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **DIA n.454/09** per completamento;

A tali pratiche ha fatto seguito il deposito dell'**Attestato di Agibilità** in data **04 Maggio 2017** presso il Comune di Castagneto Carducci.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 1119 del 25 Marzo 1997

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di , c.f.xxxxxx

, da tale sig.ra xxxxxx, avente ad oggetto il terreno su

cui sorge il bene in esame. Successive trascrizioni riguardano Atto di avveramento e Atto di rettifica Part 1963 del 05/04/2002.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'x, c.f.xxxxxx

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 99 del 28 Gennaio 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino e contro x inerente

la proprietà 1/1 dei beni CEU Comune di Castagneto C.cci Fg 36 Part 1387 Subb 613-621-622-623-633.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano, al giorno 11/11/2019, ad un importo di Euro 535,49 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto riportato il relazione all'immobile di cui al precedente Lotto 5.b).

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun

immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima allegata alla vendita di cui all'Es.Imm 251/15, redatta nel Settembre 2016, la quale ha come oggetto un appartamento con garage al piano interrato; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per il garage quantificabile in €/mq 900,00. V'è da specificare come l'asta per l'immobile di cui alla vendita giudiziaria su riportata è prevista per gennaio 2020, con un prezzo base d'asta che risulta adesso diminuito del 25% rispetto all'originario, ovvero per il garage abbiamo, proporzionalmente, un prezzo unitario pari a €/mq 675,00. Resta comunque il fatto che quello nostro in esame è un posto auto scoperto e non un garage.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(12 \times 500,00 + 15 \times 420,00) / 2 = \text{Euro } 5.500,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 4.000,00.**

LOTTO 6)

SAN VINCENZO – CORSO ITALIA

6.a) FG 2 PART 2610 SUB 62 - C/1

6.b) FG 2 PART 2610 SUB 64 - C/2

6.c) FG 2 PART 2610 SUB 610 - C/2

6.d) FG 2 PART 2610 SUB 611 - C/6

6.a) “Fondo ad uso commerciale (negozi) sito in Corso Italia civico 7/o (p.terra) nel Comune di San Vincenzo (LI)”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fondo terra-tetto destinato ad uso commerciale, sito in Corso Italia angolo Piazza della Costituzione, in zona centrale nel Comune di San Vincenzo (vedi ubicazione e foto allegate). L'immobile è posto al limite della zona pedonale del centro turistico ed a pochi passi dal mare. All'unità in esame si accede direttamente dalla pubblica via ove il fondo si affaccia con due sporti. L'unità

desta in condizioni manutentive buone e planimetricamente risulta costituita da un unico locale ad uso dell'attività (circa mq 52), oltre ad un bagno con antibagno, il tutto per una superficie commerciale pari a circa mq 62.

Confini: a nord e ad est percorso pubblico, a ovest Corso Italia, a sud Piazza della Costituzione.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 2** del Comune di San Vincenzo, ed in particolare:

- **Part 2610, Sub 62**, categoria C/1 di classe 3, consist. mq 57, rendita € 1.675,02.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della xxxxxxxxxxxxxxxx xper la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. C/91/1110 del 30/10/1991**, la quale ha come oggetto la "intervento di recupero e ristrutturazione in attuazione piano di recupero" e successive Varianti e integrazioni.

> **Concessione in Sanatoria ex art.13 L.47/85 n. C/97/70 del 21/02/1997**

> **Concessione in Sanatoria ex art.13 L.47/85 n. C/97/80 del 19/03/1997**

A tali pratiche ha fatto seguito il rilascio del **Certificato di Abitabilità n. 14 del 20 Marzo 1997** da parte del Comune di San Vincenzo, che ha come oggetto l'intero complesso edilizio oggetto di recupero e ristrutturazione, cui fa parte anche il fondo in esame.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Il bene, per sua conformazione planimetrica, può altresì definirsi "visitabile" secondo i criteri della L. 13/89 e s.m.i. (legge a tutela dei portatori di handicap);

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

I beni sono pervenuti all'xxxxxxxxxxxxx per acquisto dalla

Parrocchia di San Vincenzo Ferreri e dal Seminario Vescovile di Massa Marittima, con atto Notaio David Morelli di Piombino in data 11 Settembre 1991, repertorio n. 18.200/1.523, registrato a Piombino il 23 Settembre 1991 al N. 1.281 e trascritto a Volterra il 18 Settembre 1991, successivo Atto di Identificazione Catastale in data 28 Giugno 1995 del Notaio David Morelli in Piombino, registrato a Piombino il 29 Giugno 1995 al N. 737, trascritto il 03 Luglio 1995 al N. 2.713 del registro particolare.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxx, c.f. xxxxxx

.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 415 del 30 Marzo 1999

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Mediocredito Toscano SpA e contro xxxx.xxx

. Risulta successiva Restrizione di beni Part. 216 del 30/01/2006.

Part. N. 1406 del 03 Dicembre 2018

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Capital Service SpA e contro xxxxx dixxx

con svincolo di beni in San Vincenzo.

Part. N. 774 del 13 Luglio 2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore x contro xxxxxxxxxx

2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino
contro x

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di x contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

inerente il bene in esame oltre maggior

consistenza. Risulta successiva Annotazione Part. 724 del 05/07/2018 per cessione credito a favore di Comune di Piombino.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia. Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano attualmente ad un importo di circa Euro 2.500,00 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento

della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (atti Part 243/17 e Part 5650/17), e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San

Vincenzo inerenti beni simili a quello in esame; di fatto risultano bandite due prossime vendite ma esse hanno ad oggetto immobili ad uso esclusivamente residenziale e pertanto non utili al nostro scopo.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo MCa e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene = $62 \times 2.500,00 =$ **Euro 155.000,00**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame, esso è stimabile in non più di: **Euro 135.000,00.**

6.b) "Ripostiglio sito presso Via San Francesco 18 (p.interrato) nel Comune di San Vincenzo (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale uso ripostiglio ubicato in Via San Francesco n.18 a San Vincenzo, al piano interrato del complesso immobiliare posto in Corso Italia n.7 e con accesso carrabile dalla retrostante Via San Francesco in corrispondenza del civico sopra indicato, in zona centrale nel Comune di San Vincenzo (vedi ubicazione e foto allegate). L'immobile è posto al limite della zona pedonale del centro turistico ed a pochi passi dal mare. All'unità si accede attraverso una porta disposta lungo la rampa di accesso al piano interrato del complesso e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 15 utili.

Confini: a sud e a ovest altra proprietà, a nord rampa carrabile comune, a est porzione interrata.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 2** del Comune di San Vincenzo, ed in particolare:

- **Part 2610, Sub 64**, categoria C/2 di classe 7, consist. mq 15, rendita € 142,54.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxx . per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. C/91/1110 del 30/10/1991**, la quale ha come oggetto la “**intervento di recupero e ristrutturazione in attuazione piano di recupero**” e successive Varianti e integrazioni.

A tale pratica ha fatto seguito il rilascio del **Certificato di Agibilità n. 106 del 23 Novembre 1999** da parte del Comune di San Vincenzo, che ha come oggetto la porzione interrata dell'edificio oggetto di recupero.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

I beni sono pervenuti all'xxx. per acquisto dalla

Parrocchia di San Vincenzo Ferreri e dal Seminario Vescovile di Massa Marittima, con atto Notaio David Morelli di Piombino in data 11 Settembre 1991, repertorio n. 18.200/1.523, registrato a Piombino il 23 Settembre 1991 al N. 1.281 e trascritto a Volterra il 18 Settembre 1991, successivo Atto di Identificazione Catastale in data 28 Giugno 1995 del Notaio David Morelli in Piombino, registrato a Piombino il 29 Giugno 1995 al N. 737, trascritto il 03 Luglio 1995 al N. 2.713 del registro particolare.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxxxx.f.xxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 415 del 30 Marzo 1999

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Mediocredito Toscano SpA e contro xx.xxxxxx

x. Risulta successiva Restrizione di beni Part. 216 del 30/01/2006.

Part. N. 1406 del 03 Dicembre 2018

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Capital Service SpA e contro Ixxxxx
con svincolo di beni in San Vincenzo.

Part. N. 1438 del 24 Novembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino
contro xxxxxxxxx

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di contro xxxxxxxxx

e il sig. xxxxxxxxxxxx, inerente il bene in esame oltre maggior

consistenza. Risulta successiva Annotazione Part. 724 del 05/07/2018 per cessione credito a favore di Comune di Piombino.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano attualmente ad un importo di circa Euro 2.500,00 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un

valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatto tali importi.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima, peraltro eseguita con metodo MCA, allegata alla vendita di cui all'Es.Imm 338/17, redatta nel 2018, la quale ha come oggetto oltre ad un appartamento, pure due ripostigli e un posto auto; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per un ripostiglio quantificabile in €/mq 1.500,00. V'è da specificare come l'immobile di cui alla vendita giudiziaria su riportata è stato aggiudicato, al terzo incanto, ad un prezzo pari a circa il 60% del suo valore di mercato, potendo desumere un prezzo unitario di €/mq 900,00.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo MCA e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$(15 \times 1.500,00 + 15 \times 1.300,00) / 2 =$ arrotondato **Euro 20.000,00**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie intervenute, esso è stimabile in non più di: **Euro 13.500,00.**

6.c) "Ripostiglio sito presso Via San Francesco 18 (p.interrato) int.4 nel Comune di San Vincenzo (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;

- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un piccolo locale uso ripostiglio ubicato in Via San Francesco n.18 a San Vincenzo, al piano interrato del complesso immobiliare posto in Corso Italia n.7 e con accesso carrabile dalla retrostante Via San Francesco in corrispondenza del civico sopra indicato, in zona centrale nel Comune di San Vincenzo (vedi ubicazione e foto allegate). L'immobile è posto al limite della zona pedonale del centro turistico ed a pochi passi dal mare. All'unità, identificata con interno n.4, si accede attraverso una porta disposta all'interno della zona autorimesse al piano interrato del complesso e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 5 utili.

Confini: a sud e a ovest altra u.i., a nord e ad est parte comune.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 2** del Comune di San Vincenzo, ed in particolare:

- **Part 2610, Sub 610**, categoria C/2 di classe 6, consist. mq 5, rendita € 40,80.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. C/91/1110 del 30/10/1991**, la quale ha come oggetto la "intervento di recupero e ristrutturazione in attuazione piano di recupero" e successive Varianti e integrazioni.

A tale pratica ha fatto seguito il rilascio del **Certificato di Agibilità n. 106 del 23 Novembre 1999** da parte del Comune di San Vincenzo, che ha come oggetto la porzione interrata dell'edificio oggetto di recupero.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

I beni sono pervenuti all'xxxxx. per acquisto dalla

Parrocchia di San Vincenzo Ferreri e dal Seminario Vescovile di Massa Marittima, con atto Notaio David Morelli di Piombino in data 11 Settembre 1991, repertorio n. 18.200/1.523, registrato a Piombino il 23 Settembre 1991 al N. 1.281 e trascritto a Volterra il 18 Settembre 1991, successivo Atto di Identificazione Catastale in data 28 Giugno 1995 del Notaio David Morelli in Piombino, registrato a Piombino il 29 Giugno 1995 al N. 737, trascritto il 03 Luglio 1995 al N. 2.713 del registro particolare.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxx., c.f.x

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 415 del 30 Marzo 1999

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Mediocredito Toscano SpA e contro xxxxxxxx

Risulta successiva Restrizione di beni Part. 216 del 30/01/2006.

Part. N. 1406 del 03 Dicembre 2018

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Capital Service SpA e contro xxxxxxxx

con svincolo di beni in San Vincenzo.

Part. N. 1438 del 24 Novembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino contro xxxxxxxx

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxx contro xxxxxxxx

, inerente il bene in esame oltre maggior

consistenza. Risulta successiva Annotazione Part. 724 del 05/07/2018 per cessione credito a favore di Comune di Piombino.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano attualmente ad un importo di circa Euro 2.500,00 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento

della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul

sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima, peraltro eseguita con metodo MCA, allegata alla vendita di cui all'Es.Imm 338/17, redatta nel 2018, la quale ha come oggetto oltre ad un appartamento, pure due ripostigli e un posto auto; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per un ripostiglio quantificabile in €/mq 1.500,00. V'è da specificare come l'immobile di cui alla vendita giudiziaria su riportata è stato aggiudicato, al terzo incanto, ad un prezzo pari a circa il 60% del suo valore di mercato, potendo desumere un prezzo unitario di €/mq 900,00.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo MCA e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(5 \times 1.500,00 + 5 \times 1.300,00)/2 = \text{Euro } 7.000,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie intervenute, esso è stimabile in non più di: **Euro 5.500,00**.

6.d) "Box-garage sito presso Via San Francesco 18 (p.interrato) nel Comune di San Vincenzo (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un box-garage ubicato in Via San Francesco n.18 a San Vincenzo, al piano interrato del complesso immobiliare posto in Corso Italia n.7 e con accesso carrabile dalla retrostante Via San Francesco al civico sopra indicato, in zona centrale nel Comune di San Vincenzo (vedi ubicazione e foto allegate). L'immobile è posto al limite della zona pedonale del centro turistico ed a pochi passi dal mare. L'unità desta in condizioni manutentive discrete, anche se presenta taluni segni di umidità al suo interno, e planimetricamente risulta costituita da un locale di superficie pari a mq 25 utili.

Confini: a sud altra u.i., ad est parte comune, a ovest e a nord porzione interrata.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 2** del Comune di San Vincenzo, ed in particolare:

- **Part 2610, Sub 611**, categoria C/6 di classe 5, consist. mq 25, rendita € 149,77.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. C/91/1110 del 30/10/1991**, la quale ha come oggetto la "intervento di recupero e ristrutturazione in attuazione piano di recupero" e successive Varianti e integrazioni.

A tale pratica ha fatto seguito il rilascio del **Certificato di Agibilità n. 106 del 23 Novembre 1999** da parte del Comune di San Vincenzo, che ha come oggetto la porzione interrata dell'edificio oggetto di recupero ed in particolare le autorimesse.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

I beni sono pervenuti xxxxxxxxxxxx per acquisto dalla

Parrocchia di San Vincenzo Ferreri e dal Seminario Vescovile di Massa Marittima, con atto Notaio David Morelli di Piombino in data 11 Settembre 1991, repertorio n. 18.200/1.523, registrato a Piombino il 23 Settembre 1991 al N. 1.281 e trascritto a Volterra il 18 Settembre 1991, successivo Atto di Identificazione Catastale in data 28 Giugno 1995 del Notaio David Morelli in Piombino, registrato a Piombino il 29 Giugno 1995 al N. 737, trascritto il 03 Luglio 1995 al N. 2.713 del registro particolare.

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxxx c.f.xxxxxx

x.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 415 del 30 Marzo 1999

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Mediocredito Toscano SpA e contro xxxxxxxxxxx

. Risulta successiva Restrizione di beni Part. 216 del 30/01/2006.

Part. N. 1406 del 03 Dicembre 2018

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Capital Service SpA e contro xxxxxxxxxxx

on svincolo di beni in San Vincenzo.

Part. N. 774 del 13 Luglio 2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di contro xxxxxxxxxxx

inerente il bene in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 1438 del 24 Novembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino contro xxxxxx.

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx

, inerente il bene in esame oltre maggior

consistenza. Risulta successiva Annotazione Part. 724 del 05/07/2018 per cessione credito a favore di Comune di Piombino.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia. Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere, sussistono pendenze di natura condominiale che ammontano attualmente ad un importo di circa Euro 2.500,00 a carico della società attualmente proprietaria.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da

considerarsi come “libero”, la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile “valore di mercato” del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo “comparativo” (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il “giudizio di stima” non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su San Vincenzo inerenti beni analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima, peraltro eseguita con metodo MCA, allegata alla vendita di cui all'Es.Imm 338/17, redatta nel 2018, la quale ha come oggetto oltre ad un appartamento, pure due ripostigli e un posto auto; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per un box-garage quantificabile in €/mq 1.850,00. V'è da specificare come l'immobile di cui alla vendita giudiziaria su riportata è stato aggiudicato, al terzo incanto, ad un prezzo pari a circa il 60% del suo valore di mercato, potendo desumere un prezzo unitario di €/mq 1.100,00.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo MCA e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$(25 \times 1.850,00 + 25 \times 1.250,00) / 2 =$ arrotondato **Euro 38.500,00**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie intervenute, esso è stimabile in non più di: **Euro 26.000,00**.

7) SASSETTA – VIA DI CASTAGNETO

FG 13 PART 76 SUB 4 – A/2

FG 13 PART 76 SUB 1 – C/6

“Fabbricato sito presso Via di Castagneto 79 nel Comune di Sassetta (LI)”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato isolato di vetusta costruzione e distante in assai precarie condizioni ubicato presso la Via di Castagneto, poco distante dal centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate), sulla strada principale che da Sassetta conduce a Castagneto Carducci; il fabbricato risulta di fatto composto da due unità immobiliari (un appartamento disposto su tre livelli e un garage) e allo stato di fatto risulta suscettibile di radicale ristrutturazione e intervento di recupero. Di pianta rettangolare, con piccolo resede perimetrale di pertinenza, e disposto su tre piani fuori terra, come detto, esso risulta sostanzialmente abbandonato a sé stesso ormai da svariato tempo ed attualmente, come visibile dalle foto allegate, sulla sua facciata principale risulta eretto un ponteggio ed è stata applicata una transennatura sul fronte strada dato che il suo precario stato può causare cedimenti e caduta di materiale sul selciato. In più, in tempi addietro, la sua copertura risulta aver parzialmente ceduto e non risulta esser stata ripristinata. In pratica, lo stato attuale dell'immobile è ovviamente di totale inagibilità.

Confini: ad est pubblica via, resede e altra proprietà sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Le unità che compongono il fabbricato in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 13** del Comune di Sassetta, ed in particolare:

- **Part 76, Sub 4**, Via di Castagneto 79, p.t/1/2, cat. A/2 di classe 4, consist. 6 vani, sup. cat. mq 160, rendita € 681,72;

- **Part 76, Sub 1**, Via di Castagneto 44, p.terra, cat. C/6 di classe 3, consistenza mq 21, rendita € 53,14;

Le planimetrie catastali dei beni, a parte l'incongruenza sui numeri civici, disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allegano copie (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni potute reperire in merito alla situazione urbanistica, stante il fatto che l'immobile risulta assai vetusto e senz'altro risalente quantomeno ai primi del secolo scorso, è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Condono Edilizio in data 20.03.1986 prot. 786**, presentato dall'allora proprietaria sig.ra xxxxxx (nota: dal quale peraltro deriva la planimetria catastale in atti).

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente ed al precedente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra e Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 9096 del 21 Dicembre 1995

Atto di compravendita con permuta rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di xxxxxxxx, c.f.xxxxxxx

contro xxxxxxxxxxxxxx

Part. N. 5045 del 06 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxxx.f.xxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 415 del 30 Marzo 1999

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Mediocredito Toscano SpA e contro xxxxxxx

Risulta successiva Restrizione di beni Part. 216 del 30/01/2006.

Part. N. 1406 del 03 Dicembre 2018

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MPS Capital Service SpA e contro xxxxxxxx

.

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di x., contro xxxxxx

, inerente il bene in esame oltre maggior

consistenza. Risulta successiva Annotazione Part. 724 del 05/07/2018 per cessione credito a favore di Comune di Piombino.

Part. N. 805 del 20 Giugno 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino contro xxxxxxxxxxxx, inerente gli immobili in esame oltre maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi né è locato.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Per fattispecie, non sussistono pendenze di natura condominiale.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile in senso lato, essendo nel breve periodo (per l'ormai persistente crisi del mercato immobiliare) non risultato noto, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., alcun dato da intervenuti contratti di compravendita nella

micro-zona in esame. Pertanto, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, correttamente svolta sulla base del metodo MCA, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (nel caso specifico meri annunci di vendita), e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiziarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Sassetta inerenti beni analoghi a quello in esame.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento, ma soprattutto considerando lo stato attuale in cui versa l'immobile:

Valore di mercato attuale del bene =

$(170 \times 670,00 + 170 \times 750,00)/2 = \text{€ } 120.700,00$ che arrotondiamo ad **Euro 120.000,00**.

Di tale importo l'incidenza del valore del locale destinato a garage (C/6) è quantificabile in Euro 7.500,00.

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile da vendita tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame, esso è stimabile in non più di: **Euro 85.000,00**.

Di tale importo l'incidenza del valore del locale destinato a garage (C/6) è quantificabile in Euro 5.500,00.

LOTTO 8)

VADA – Comune di Rosignano M.mo - VIA MARCO POLO – 3 POSTI AUTO

8.a) **FG 106 PART 2053 SUB 614 – C/6**

8.b) **FG 106 PART 2053 SUB 615 – C/6**

8.c) **FG 106 PART 2053 SUB 616 – C/6**

8.a) **“Posto auto esterno sito presso Via Marco Polo in loc. Vada nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)”**



- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto esterno ubicato a raso presso la Via Marco Polo all'altezza del civico 29 a Vada, in prospicenza ad un complesso immobiliare residenziale di recente fattura disposto tra la suddetta via e Via Pessagno; in zona marginale rispetto al centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate) ma ben servita e urbanizzata, al posto auto si ha accesso diretto dalla pubblica via e planimetricamente risulta costituito da una piazzola pavimentata in cls e non delimitata, di superficie pari a mq 11 utili.

Confini: ad ovest pubblica via, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 106** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2053, Sub 614**, categoria C/6 di classe 1, consist. mq 11, rendita € 8,52, identificato con Interno 2P presso Via Marco Polo.

La planimetria catastale del bene disponibile sotto forma di elaborato planimetrico ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. 243 del 10/05/1996** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **Variante n. 1545 del 22/12/1996**;

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita del terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Aldo D'Abramo di Rosignano M.mo in data 11/10/1994, registrato a Livorno il 31 Ottobre 1994.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxx, c.f. xxxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxx inerente l'immobile in esame

oltre maggior consistenza. Con successiva Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 viene ceduta la titolarità dei crediti a Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3270 del 01 Dicembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino, inerente la proprietà degli immobili in esame oltre maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere dalla stessa proprietà, non sussistono pendenze di natura condominiale, anche perché trattasi di posto auto esterno rispetto al fabbricato.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Vada - Rosignano Solvay inerenti beni esattamente analoghi a quello in esame, se non la perizia di stima di cui all'Es.Imm 181/18, redatta nel Giugno 2019, la quale ha come oggetto un appartamento e tre garages, e la perizia di stima di cui all'Es.Imm 59/18, redatta nel Luglio 2018, la quale ha come oggetto un appartamento con garage e posto auto; dai dati da essa estrapolati è stato possibile dedurre e ricavare un valore unitario di mercato per le unità adibite a posto auto quantificabile in €/mq 600,00. Resta comunque il fatto che quello nostro in esame è un posto auto scoperto e non un garage, ed in più non risulta annesso ad alcuna abitazione o altro. Ciò ha ovviamente rilevanza ai fini dell'esito dell'asta giudiziaria.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$(11 \times 550,00 + 11 \times 600,00)/2 = \text{Euro } 6.300,00$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 5.000,00**.

8.b) "Posto auto esterno sito presso Via Marco Polo in loc. Vada nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto esterno ubicato a raso presso la Via Marco Polo all'altezza del civico 29 a Vada, in prospicienza ad un complesso immobiliare residenziale di recente fattura disposto tra la suddetta via e Via Pessagno; in zona marginale rispetto al centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate) ma ben servita e urbanizzata, al posto auto si ha accesso diretto dalla pubblica via e planimetricamente risulta costituito da una piazzola pavimentata in cls e non delimitata, di superficie pari a mq 11 utili.

Confini: ad ovest pubblica via, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 106** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2053, Sub 615**, categoria C/6 di classe 1, consist. mq 11, rendita € 8,52, identificato con Interno 3P presso Via Marco Polo.

La planimetria catastale del bene disponibile sotto forma di elaborato planimetrico ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. 243 del 10/05/1996** inerente la costruzione dell' immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **Variante n. 1545 del 22/12/1996**;

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita del terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Aldo D'Abramo di Rosignano M.mo in data 11/10/1994, registrato a Livorno il 31 Ottobre 1994.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxx c.f.xxxxxxxxxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxx inerente l'immobile in esame

oltre maggior consistenza. Con successiva Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 viene ceduta la titolarità dei crediti a Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3270 del 01 Dicembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino, inerente la proprietà degli immobili in esame oltre maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere dalla stessa proprietà, non sussistono pendenze di natura condominiale, anche perché trattasi di posto auto esterno rispetto al fabbricato.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto in precedenza riportato in merito al Lotto 8.a).

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto in precedenza riportato in merito al Lotto 8.a).

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$(11 \times 550,00 + 11 \times 600,00)/2 = \text{Euro } 6.300,00$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 5.000,00.**

8.c) "Posto auto esterno sito presso Via Marco Polo in loc. Vada nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)"

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto esterno ubicato a raso presso la Via Marco Polo all'altezza del civico 29 a Vada, in prospicienza ad un complesso immobiliare residenziale di recente fattura disposto tra la suddetta via e Via Pessagno; in zona marginale rispetto al centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate) ma ben servita e urbanizzata, al posto auto si ha accesso diretto dalla pubblica via e planimetricamente risulta costituito da una piazzola pavimentata in cls e non delimitata, di superficie pari a mq 11 utili.

Confini: ad ovest pubblica via, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 106** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2053, Sub 616**, categoria C/6 di classe 1, consist. mq 11, rendita € 8,52, identificato con Interno 4P presso Via Marco Polo.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia n. 243 del 10/05/1996** inerente la costruzione dell'immobile cui fa parte il bene in esame e successiva **Variante n. 1545 del 22/12/1996**;

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita del terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Aldo D'Abbramo di Rosignano M.mo in data 11/10/1994, registrato a Livorno il 31 Ottobre 1994.

Part. N. 9687 del 11 Settembre 2018

Atto giudiziario di ammissione concordato preventivo emesso da Tribunale di Livorno a riguardo dell'xxxxxxxxx

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxx, c.f. xxxxxxxx, inerente l'immobile in esame oltre maggior consistenza. Con successiva Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 viene ceduta la titolarità dei crediti a Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3270 del 01 Dicembre 2016

Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento a favore di Comune di Piombino, inerente la proprietà degli immobili in esame oltre maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Dalle informazioni potute apprendere dalla stessa proprietà, non sussistono pendenze di natura condominiale, anche perché trattasi di posto auto esterno rispetto al fabbricato.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto in precedenza riportato in merito al Lotto 8.a).

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto in precedenza riportato in merito al Lotto 8.a).

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(11 \times 550,00 + 11 \times 600,00)/2 = \text{Euro } 6.300,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, esso è stimabile in non più di: **Euro 5.000,00.**

9) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.3°

FG 82 PART 2174 SUB 636 - A/2

FG 82 PART 2174 SUB 673 - C/6

9) "Appartamento e box-garage siti presso Via della Repubblica a Rosignano Solvay nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)"

a) Descrizione dell'immobile

- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.



a) Descrizione dell'immobile

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento su due livelli tra il piano terzo e quarto e un box-garage ubicato al piano seminterrato del fabbricato multipiano, denominato anche "Centro Gaudi", a regime condominiale sito in Via della Repubblica a Rosignano Solvay, posto in zona semicentrale (vedi ubicazione e foto allegate), ben servita e urbanizzata; l'appartamento risulta in fase di completamento ed è ubicato al piano terzo e mansarda, raggiungibile tramite scala interna a chiocciola; esso è composto da tre vani, cottura ed accessori per una superficie lorda di mq 44 al piano terzo e di mq 53 al piano mansarda, oltre a un balcone e una terrazza per una superficie complessiva di mq 24. L'appartamento allo stato attuale si trova in fase di completamento essendo mancanti i rivestimenti nei servizi igienici e nella zona cottura, le porte interne, i radiatori e altre finiture. Al garage, posto nell'autorimessa condominiale al piano seminterrato, si ha accesso diretto dall'esterno tramite rampa carrabile e planimetricamente risulta costituito un locale di superficie pari a circa mq 27 utili.

Confini: a nord corte interna, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 82** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2174, Sub 636**, categoria A/2 di classe 4, consist. 4.5 vani, sup. catast. mq 113, rendita € 790,18;

- **Part 2174, Sub 673**, categoria C/6 di classe 4, consist. 27 mq, rendita € 50,20;

La planimetria catastale disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto degli immobili.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della xxxxxxxxx per la

piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n. 283 del 17 Maggio 2005** (pratica edilizia n. 1207/04) inerente la costruzione dell'immobile cui fanno parte i beni in esame, e successiva **Variante n. 691 del 12/09/2008** (pratica n. 649/08).

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita relativo al terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno in data 09/07/2001, registrato a Livorno il 24 Luglio 2001 n.3217.

Part. N. 3128 del 19 Aprile 1995

Atto di convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rosignano Marittimo, relativa al progetto attuativo dell'area omogenea su cui sorge il fabbricato cui fa parte il bene in esame. Risulta inoltre successiva Variante trascritta al Part. 3195 il 09 Aprile 1999.

d.2) ISCRIZIONI:

Nessuna.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Non si hanno avuto notizie certe circa eventuali pendenze di natura condominiale.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita sotto forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D.. E' altresì opportuno far presente che i beni oggetto della presente stima sono di spettanza della soc. xxxxxxx e non rientrano ~~per tanto xxxxxx~~ beni di proprietà della società

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (in particolare vedi compravendite Part 12026/17 e Part 12364/17), e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo taluni immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame risultano esser stati contemplati in procedure o vendite giudiziarie, in particolare:

LI-EI-304/2013 ultima vendita 16/02/2016 Aggiudicata € 116.500,00 (appartamento con garage 109 mq | perizia: v.m. € 242.000,00 / b.a. € 206.000,00)

LI-EI-247/2015 ultima vendita 18/04/2017 Aggiudicata € 98.000,00 (appartamento 157 mq | perizia: v.m. € 173.000,00 / b.a. € 159.000,00)

LI-EI-12/2016 ultima vendita 03/05/2018 Deserta (appartamento 76 mq | perizia: v.m. € 245.000,00 / b.a. € 221.000,00).

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiziarie.it (vedi allegato) risultano altresì talune vendite in pubblicità su Rosignano Solvay inerenti beni simili a quello in esame, in particolare:

LI-EI-127/2016 ultima asta 13/11/2019 Deserta € 480.000,00 (appartamento terratetto con garage 243 mq | perizia: v.m. € 567.000,00 / b.a. € 480.000,00)

LI-CP-25/2012 prox asta 09/12/2019 € 227.584,69 (appartamento 130 mq e terreno 5ha | perizia: b.a. € 555.000,00)

LI-EI-177/2017 prox asta 19/11/2019 € 165.000,00 (appartamento 55mq | perizia: v.m. € 245.000,00 / b.a. € 220.000,00)

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI attuali in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato dell'appartamento completato =

$(105 \times 1.800,00 + 105 \times 1.900,00)/2 =$ Euro 194.250,00

Ritenendo congrua una spesa di Euro 15.000,00 per completare i lavori all'interno dell'alloggio, possiamo ritenere:

Valore di mercato attuale dell'appartamento

Euro 194.250,00 – Euro 15.000,00 = Euro 179.250,00

Per quanto concerne il garage al piano seminterrato:

$V_{mg} = 27 \times 950,00 =$ Euro 25.650,00

Riassumendo, per gli immobili in esame è possibile stimare un valore di mercato complessivo pari a: Euro 204.900,00 che arrotondiamo ad **Euro 205.000,00**.

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto e già espletate, esso è stimabile in non più di: **Euro 165.000,00**.

10) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.T.
FG 82 PART 2174 SUB 710 – D/8

10) “Fondo commerciale sito presso Via della Repubblica a Rosignano Solvay nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da un ampio fondo commerciale ubicato al piano terra del fabbricato multipiano, denominato anche “Centro Gaudi”, a regime condominiale sito in Via della Repubblica a Rosignano Solvay, posto in zona semicentrale (vedi ubicazione e foto allegate), ben servita e urbanizzata; il fondo risulta raggiungibile direttamente dalla strada e dal parcheggio pubblico; esso è composto da un'ampia zona vendita oltre a un bagno e antibagno, per una superficie complessiva di circa mq 220. All'attualità il fondo in esame risulta locato ed adibito a vendita di oggettistica al dettaglio (vedi nel seguito).

Confini: corte interna su tutti i lati.

b) Descrizione catastale

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 82** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2174, Sub 710**, Via della Repubblica 118 - Rosignano Solvay, interno FC6, edificio E, categoria D/8, rendita € 5.400,00.

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n. 283 del 17 Maggio 2005** (pratica edilizia n. 1207/04) inerente la costruzione dell'immobile cui fanno parte i beni in esame, e successiva **Variante n. 691 del 12/09/2008** (pratica n. 649/08).

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita relativo al terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno in data 09/07/2001, registrato a Livorno il 24 Luglio 2001 n.3217.

Part. N. 3128 del 19 Aprile 1995

Atto di convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rosignano Marittimo, relativa al progetto attuativo dell'area omogenea su cui sorge il fabbricato cui fa parte il bene in esame. Risulta inoltre successiva Variante trascritta al Part. 3195 il 09 Aprile 1999.

d.2) ISCRIZIONI:

Nessuna.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione in essere, risulta essere ad oggi efficace il contratto a favore della società xxxxxxxx, efficace sino al 31/08/2022, per un canone annuo pari ad Euro 18.000,00 oltre iva (al mese Euro 1.500,00 oltre iva). Il contratto risulta registrato presso l'AdE di Livorno al n. 6188 serie 3T in data 22/09/2016. Nota: il canone di locazione risulta allineato coi parametri OMI I° semestre 2019.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "occupato". Trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Non si hanno avuto notizie certe circa eventuali pendenze di natura condominiale.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di

procedura esecutiva e quindi di vendita sotto forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D.. E' altresì opportuno far presente che i beni oggetto della presente stima sono di spettanza della xxxxxxxx e non rientrano pertanto tra i beni di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "occupato" con contratto di locazione efficace, la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, ovvero sulla base della ricerca di beni

compravenduti e comparabili (in particolare nel caso in specie meri annunci di vendita), e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando opportunamente gli importi ottenuti.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo taluni immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame non risultano esser stati contemplati in procedure o vendite giudiziarie.

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) anche in tal caso non risultano vendite in pubblicità su Rosignano Solvay inerenti beni commerciali analoghi a quello in esame.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI attuali in relazione alla zona di riferimento.

Valore di mercato del fondo:

$$(220 \times 2.200,00 + 220 \times 1.550,00)/2 = \text{Euro } 412.500,00$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto, anche se per beni simili non si hanno dati confrontabili, esso è stimabile, a giudizio dello scrivente, in non più di: **Euro 330.000,00.**

10bis) ROSIGNANO S. - VIA DELLA REPUBBLICA P.ATTICO
FG 82 PART 2174 SUB 689 – unità in corso di definizione (ufficio)
FG 82 PART 2174 SUB 712 – C/2

10bis) “Unità in corso di realizzazione sita presso Via della Repubblica a Rosignano Solvay nel Comune di Rosignano Marittimo (LI)”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare in corso di realizzazione, destinata ad appartamento uso ufficio, posta al piano quarto ed ultimo del fabbricato

multipiano, denominato anche "Centro Gaudi", a regime condominiale sito in Via della Repubblica a Rosignano Solvay, posto in zona semicentrale (vedi ubicazione e foto allegate), ben servita e urbanizzata; l'unità come detto risulta in fase di realizzazione/completamento ed è raggiungibile dal piano terzo tramite una scala interna attraversando un disimpegno a comune; risulta anche accessibile tramite l'ascensore condominiale con l'opzione di accesso diretto al piano attico. Risulta di pertinenza dell'unità pure un piccolo ripostiglio ubicato nel menzionato disimpegno al piano terzo. L'unità attualmente si presenta suddivisa in più locali interni ed è dotata di quattro distinte terrazze. La proprietà ha in previsione anche l'ipotesi di cambiare la destinazione d'uso dell'unità che in progetto risulta adibita ad ufficio mentre tramite eventuale variante progettuale risulterebbe possibile tramutarla in appartamento per civile abitazione. L'unità attualmente desta in stato sostanziale di cantiere (vedi foto allegate), essendo mancanti i pavimenti, i rivestimenti, le dotazioni igienico-sanitarie, il completamento degli impianti, le porte interne, i radiatori e altre finiture. La superficie lorda commerciale dell'unità in questione risulta stimabile in mq 200.

Confini: u.i. libera su tutti i lati (piano ultimo di copertura).

b) Descrizione catastale

I beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 82** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 2174, Sub 689**, piano 4°, in corso di costruzione.

- **Part 2174, Sub 712**, categoria C/2 di classe 2, consist. 2 mq, rendita € 4,75.

La planimetria catastale del ripostiglio disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile; non è ovviamente disponibile quella del Sub 689 in quanto in corso di definizione.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. **XXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruire n. 283 del 17 Maggio 2005** (pratica edilizia n. 1207/04) inerente la costruzione dell'immobile cui fanno parte i beni in esame, e successiva **Variante n. 691 del 12/09/2008** (pratica n. 649/08).

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile sostanzialmente **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Atto di compravendita relativo al terreno su cui sorge il fabbricato, ai rogiti del Notaio Gaetano D'Abramo di Livorno in data 09/07/2001, registrato a Livorno il 24 Luglio 2001 n.3217.

Part. N. 3128 del 19 Aprile 1995

Atto di convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rosignano Marittimo, relativa al progetto attuativo dell'area omogenea su cui sorge il fabbricato cui fa parte il bene in esame. Risulta inoltre successiva Variante trascritta al Part. 3195 il 09 Aprile 1999.

d.2) ISCRIZIONI:

Nessuna.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

La vendita è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona giuridica.

Non si hanno avuto notizie certe circa eventuali pendenze di natura condominiale.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita sotto forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D.. E' altresì opportuno far presente che i beni oggetto della presente stima sono di spettanza della xxxxxxxx e non rientrano tra i beni di proprietà della xxxx xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx eventualmente da includersi in una procedura esecutiva. Come riferitoci dalla stessa proprietà essi risultano inclusi nella presente perizia con lo scopo di divenire casomai sostitutivi, anche in modo parziale, dei beni di spettanza del sig. xxxxxx nella procedura concorsuale di cui il soggetto risulta titolare solo di una quota parziale e pertanto difficilmente vendibili (quote parte pari ad 1/9 e 2/9) a prezzi adeguati. Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile “valore di mercato” del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo “comparativo” (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il “giudizio di stima” non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, ovvero sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili (in particolare nel caso in specie meri annunci di vendita), e tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando opportunamente gli importi ottenuti.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo taluni immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame non risultano esser stati contemplati in procedure o vendite giudiziarie.

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) anche in tal caso non risultano vendite in pubblicità su Rosignano Solvay inerenti beni commerciali analoghi a quello in esame.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo e in base ai dati OMI attuali in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato dell'appartamento completato =
 $(200 \times 2.100,00 + 200 \times 1.700,00)/2 = \text{Euro } 380.000,00$

Ritenendo congrua una spesa di Euro 60.000,00 per completare i lavori all'interno dell'alloggio, comprendendo pure spese tecniche ed oneri necessari, possiamo ritenere:

Valore di mercato attuale dell'unità
 $\text{Euro } 380.000,00 - \text{Euro } 60.000,00 = \text{Euro } 320.000,00$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto,

anche se per beni simili non si hanno dati confrontabili, esso è stimabile, a giudizio dello scrivente, in non più di: **Euro 255.000,00.**



11) GUARDISTALLO – VIA DELLE CERRETELLE
FG 6 PART 569 SUB 1 – C/2
C.T. FG 6 PART 173-601 terreni agricoli

“Terreno agricolo con manufatto annesso siti presso Via delle Cerretelle nel Comune di Guardistallo (PI)”

- a) Descrizione dell'immobile
b) Descrizione catastale;
c) Descrizione urbanistica;
d) Conservatoria dei RR.II.;
e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
f) Descrizione del metodo di stima adottato;
g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

I beni in oggetto sono costituiti da un terreno agricolo con all'interno un manufatto ad uso magazzino distante in assai precarie condizioni manutentive, il tutto ubicato presso la Via Vicinale delle Cerretelle, a circa un chilometro dal centro del paese (vedi ubicazione e foto allegate). Per quanto concerne il magazzino presente a monte del terreno (vedi foto), esso consta di due locali interni totalmente inagibili ed una superficie pari a circa mq 105. La vegetazione presente sul terreno non permette di visionare ulteriori due manufatti presenti nella planimetria catastale in atti. Ve' inoltre da specificare come il terreno risulta suddiviso in due particelle catastali distinte e che, come da notizie apprese dalla proprietà, il compendio è interessato da una modifica del presente tracciato stradale ancora da ultimare e da regolarizzare.

Confini: ad sud strada vicinale, altra proprietà sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Le unità che compongono il fabbricato in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati e Terreni, presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, al **Foglio 6** del Comune di Guardistallo, ed in particolare:

- **C.F. Part 569, Sub 1**, Via delle Cerretelle, p.terra, categ. C/2 di classe U, consist. 162 mq, rendita € 527,10;
- **C.T. Part 173**, area rurale, consistenza mq 12;
- **C.T. Part 601**, qualità Uliveto di classe 3, consistenza mq 1090, r.d. € 1,97, r.a. € 2,25.

Le planimetrie e la mappa catastale dei beni disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allegano copie (v. allegati), risultano **sostanzialmente conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto, anche se due dei tre manufatti rappresentati in planimetria non sono risultati materialmente riscontrabili a causa della fitta vegetazione presente sul sito.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del xxxxxxxxx per la piena proprietà 1/1.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni potute reperire in merito alla situazione urbanistica, stante il fatto che l'immobile presente sul terreno risulta assai vetusto, senz'altro edificato ante '67, e non sono emerse pratiche aventi ad oggetto il bene in esame.

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente ed al precedente punto, non è possibile esprimersi circa la **conformità** dei beni dal punto di vista urbanistico.

- Il bene risulta ubicato in zona non soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 5657 del 27 Settembre 2002

Atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano D'Abramo di Livorno, a favore di xxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxx L'atto comprende i beni in esame, espressamente citati come terreni e fabbricati rurali, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 429 del 04 Aprile 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/02/2016 emesso dal Tribunale di Pisa a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato.

Part. N. 1497 del 05 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/10/2016 emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx. Risulta successiva Annotazione per cessione del credito Part. 724 del 05/07/2018.

Part. N. 544 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Livorno, contro xxxxxxxx e inerente i beni in esame.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi né è locato.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene è intestato a persona fisica.

Per fattispecie, non sussistono pendenze di natura condominiale.

Una nota importante in relazione alla vendita, trattandosi di terreno, riguarda il fatto che sarà preventivamente necessario adoperarsi con la richiesta di rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto quest'ultimo dovrà allegarsi all'atto di trasferimento.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di

aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo" (stima MCA Market Comparison Approach); di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, ovvero nello stesso segmento di mercato, risulta nel caso in specie praticabile in senso lato, essendo nel breve periodo (per l'ormai persistente crisi del mercato immobiliare) non risultato noto, da una accurata ricerca eseguita presso la competente Conservatoria dei RR.II., alcun dato estrapolato da intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Pertanto, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi dalla perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, svolta sulla base del metodo di trasformazione, e tramite i dati forniti dalla banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene, ponderando di fatti tali importi.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base

alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che purtroppo in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche simili a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie (Livorno e Pisa). Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Guardistallo inerenti beni analoghi a quello in esame. In particolare su Guardistallo risulta in pubblicità un immobile ma a destinazione commerciale e pertanto non assimilabile a quello in oggetto.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo in relazione alla zona di riferimento, ma soprattutto considerando lo stato attuale in cui versa l'immobile:

Valore di mercato attuale del bene =

$$(105 \times 600,00 + 2300 \times 15,00) = \text{Euro } 97.500,00.$$

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile da vendita tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i fattori caratterizzanti il bene in esame, compresa la stessa destinazione d'uso e fruibilità, esso è stimabile in non più di: **Euro 75.000,00.**

LOTTO 12)

CASTIGLIONCELLO – VIA FELLINI 44 P.T (quota 1/9)

FG 62 PART 34 SUB 604 – A/2

“Appartamento sito in Via Federico Fellini civico 44 (p.t.) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di una palazzina a blocco risalente agli anni '60 costituita da tre livelli fuori terra, presso Via Fellini, con ingresso al civico 44, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 300 metri dal mare. L'accesso alla palazzina è diretto dalla pubblica via e l'unità in esame trova ingresso attraverso l'adrone nel vano scale a comune. L'alloggio al suo interno (vedi foto allegate) consta di corridoio ampia sala, cucina, disimpegno, due bagni e tre camere, il tutto distante in condizioni manutentive discrete. E' possibile accedere all'unità pure attraverso un ingresso secondario posto sul retro del fabbricato, attraverso la corte comune perimetrale, ed è presente pure un piccolo locale tecnico esterno ad uso esclusivo. Quanto sopra descritto per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 112.

Confini: a sud, est e a nord corte comune, ad ovest altra u.i..

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 34, Sub 604**, categoria A/2 di classe 3, consist. 6.5 vani, sup. cat. mq 112, rendita € 856,03;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxx**, nato a xxxxx x il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx, **per la quota pari ad 1/9**,

della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx

per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx

il xxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xx

, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota

pari ad 1/6, del sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxx

, per la quota pari ad 1/4, e della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxx

il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota restante pari ad

1/4. .

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato legittimato delle seguenti pratiche edilizie:

> **Istanza si Sanatoria Edilizia n.4288/86** ai sensi della L.47/85, con relativo Parere Favorevole rilasciato dal competente Comune di Rosignano M.mo con **Provvedimento n. 206 del 02 Maggio 2018**, per opere di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina; ai fini del rilascio della relativa Concessione i proprietari hanno provveduto al pagamento dell'oblazione, come accertato dai documenti portati in visione.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico, fermo restando ovviamente il rilascio definitivo della Sanatoria su menzionata da parte del Comune.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxxxxxxxxxx e il sig. xxxxxxxx.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxx, inerente la proprietà 1/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxxinerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxxa riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel

che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo"; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, eseguita nel caso specifico tramite congruo metodo di stima MCA, ed anche sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche analoghe a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie, se non i seguenti seppur con caratteristiche in termini di ubicazione e fattezze non propriamente riferibili a quelle dell'immobile da stimare;

LI-EI-106/2016: appartamento 66 mq / perizia v.m. €145.000,00 b.a. €130.500,00 | vendita 10/05/2017 aggiudicata €103.500,00

LI-EI-367/2014 appartamento 54 mq / perizia v.m. €179.200,00 b.a. €160.000,00 | vendita 07/09/2016 aggiudicata €121.000,00.

LI-EI-259/2015 appartamento 72 mq / perizia v.m. €151.725,00 b.a. €120.000,00 | vendita 13/06/2019 aggiudicata €89.000,00

LI-EI-97/2016 appartamento 95 mq e posto auto/ perizia v.m. €197.000,00 b.a. €172.000,00 | vendita 11/05/2018 deserta.

Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiziarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su

Castiglioncello - Rosignano Solvay inerenti beni analoghi a quello in esame, se non i seguenti (seppur non certo coincidenti per dislocazione e caratteristiche intrinseche anche in termini di accessori e manutenzione):

LI-EI-127/2016 prox asta 13/11/2019 €480.000,00 (appartamento su tre livelli con giardino e garage | perizia: v.m. €567.000,00)

LI-EI-309/2017 asta 09/10/2019 €102.000,00 (appartamento 100 mq e garage | perizia: v.m. €160.000,00).

Importante peraltro rilevare che per gli immobili sopra indicati trattasi di proprietà 1/1, mentre nel nostro caso, salvo attuazione di procedure di divisione, risulta da porre in vendita la sola quota di proprietà pari a 1/9.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(112 \times 2.900,00 + 112 \times 2.700,00) =$ arrotondato **Euro 313.500,00**

Trattandosi di quota 1/9, possiamo stimare: **Euro 35.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 235.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 1/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 26.000,00** (per la quota 1/9 della proprietà).

LOTTO 13)

CASTIGLIONCELLO – VIA FELLINI 42 P.T (quota 1/9)

FG 62 PART 34 SUB 605 – A/2

“Appartamento sito in Via Federico Fellini civico 42 (p.t.) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un corpo di fabbrica terra-tetto posto in adiacenza ad una palazzina risalente agli anni '60, il tutto presso Via Fellini, con ingresso al civico 42, in località

Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 300 metri dal mare. L'accesso all'unità avviene attraverso la corte comune propria della palazzina e percorrendo un vialetto laterale. L'alloggio al suo interno (vedi foto allegate) consta di cucina, disimpegno, bagno, pranzo e una camera; con accesso tramite scala da una piccola corte privata si accede ad un'ampia terrazza posta sulla copertura del corpo di fabbrica e da qui è possibile raggiungere un ripostiglio, mentre dalla medesima corte troviamo un ulteriore manufatto che ospita due locali in precarie condizioni e un servizio igienico. Il tutto risulta destare in condizioni manutentive non più che discrete e suscettibile di manutenzione. La superficie commerciale ponderata dell'immobile in esame è quantificabile in complessivi mq 85.

Confini: A sud corte interna, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 34, Sub 605**, categoria A/2 di classe 3, consist. 6 vani, rendita € 790,18;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxx**, nato axx

il xxxx, c.f. xxxxxxxxxx, **per la quota pari ad 1/9**,

della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxx

per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxx nata a xxx

il xxx, c.f. xxxxxxxxxx per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxx

, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxx per la quota

pari ad 1/6, del sig. xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxx

, per la quota pari ad 1/4, e della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxx

il xxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota restante pari ad

1/4. .

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato legittimato delle seguenti pratiche edilizie:

> **Istanza si Sanatoria Edilizia n.4288/86** ai sensi della L.47/85, con relativo Parere Favorevole rilasciato dal competente Comune di Rosignano M.mo con **Provvedimento n. 206 del 02 Maggio 2018**, per opere di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina; ai fini del rilascio della relativa Concessione i proprietari hanno provveduto al pagamento dell'oblazione, come accertato dai documenti portati in visione.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico, fermo restando ovviamente il rilascio definitivo della Sanatoria su menzionata da parte del Comune.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxx e il sig. xxxxxxxx.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la proprietà 1/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxxxx a riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al bene di cui al Lotto 12.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 12.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(85 \times 2.900,00 + 85 \times 2.700,00) =$ arrotondato **Euro 238.000,00**

Trattandosi di quota 1/9, possiamo stimare: **Euro 26.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 170.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 1/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 19.000,00** (per la quota 1/9 della proprietà).

LOTTO 14)

CASTIGLIONCELLO – VIA FELLINI 46 P.T (quota 1/9)

FG 62 PART 34 SUB 606 – A/2

“Appartamento sito in Via Federico Fellini civico 46 (p.t.) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano terra e piano terra rialzato di un corpo di fabbrica terra-tetto posto in adiacenza ad una palazzina risalente agli anni '60, il tutto presso Via Fellini, con ingresso al civico 46, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 300 metri dal mare. Si raggiunge l'accesso all'unità attraverso una corte privata posta lateralmente rispetto alla palazzina. L'alloggio al suo interno (vedi foto allegate) consta di cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e una camera, mentre al piano rialzato, accessibile tramite una scala interna, troviamo un ulteriore locale praticabile ma non abitabile. Il tutto risulta destare in condizioni manutentive buone.

La superficie commerciale dell'alloggio in esame, comprensivo di corte, è quantificabile in mq 65.

Confini: A sud corte privata, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 34, Sub 606**, categoria A/2 di classe 3, consist. 5 vani, rendita € 658,48;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato xxxx

il **xxxxxx**, c.f. **xxxxxxx** per la quota pari ad 1/9,

della sig.ra **xxxxxxx**, nata a **xxxxxxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxx**

per la quota pari ad 1/9, della sig.ra **xxxxxxx** nata a **xxxxxx**

il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxxxxxx
, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxx per la quota
pari ad 1/6, del sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxx
, per la quota pari ad 1/4, e della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx
il xxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota restante pari ad
1/4.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato legittimato dalle seguenti pratiche edilizie:

> **Istanza si Sanatoria Edilizia n.4288/86** ai sensi della L.47/85, con relativo Parere Favorevole rilasciato dal competente Comune di Rosignano M.mo con **Provvedimento n. 206 del 02 Maggio 2018**, per opere di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina; ai fini del rilascio della relativa Concessione i proprietari hanno provveduto al pagamento dell'oblazione, come accertato dai documenti portati in visione.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;
- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico, fermo restando ovviamente il rilascio definitivo della Sanatoria su menzionata da parte del Comune.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la proprietà 1/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxxxxxx e contro xxxxxxxx a riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al bene di cui al Lotto 12.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 12.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(65 \times 3.000,00 + 65 \times 2.700,00) =$ arrotondato **Euro 185.000,00**

Trattandosi di quota 1/9, possiamo stimare: **Euro 20.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 130.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 1/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 14.500,00** (per la quota 1/9 della proprietà).

LOTTO 15)

CASTIGLIONCELLO – VIA FELLINI 44 P.1 (quota 1/9)

FG 62 PART 34 SUB 607 – A/2

“Appartamento sito in Via Federico Fellini civico 42 (p.1°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una palazzina a blocco risalente agli anni '60 costituita da tre livelli fuori terra, presso Via Fellini, con ingresso al civico 44, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 300 metri dal mare. L'accesso alla palazzina è diretto dalla pubblica via e l'unità in esame trova ingresso attraverso un vano scale interno a comune. L'alloggio al suo interno (vedi foto allegate) consta di ingresso, corridoio, ampia sala, cucina, disimpegno, due bagni e quattro camere, oltre ampia terrazza e due balconi, il tutto distante in condizioni manutentive buone. E' di spettanza dell'u.i. pure una piccola area ad uso esclusivo al piano terra. La superficie commerciale dell'immobile in esame è quantificabile in complessivi mq 127.

Confini: Ad est, ovest e a nord corte interna, ad ovest vano scale comune.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 34, Sub 607**, categoria A/2 di classe 3, consist. 8.5 vani, rendita € 1.119,42;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato a xxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx **per la quota pari ad 1/9**,

della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx , c.f.xxxxxx

per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxxxx

il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxx

, nata a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota

pari ad 1/6, del sig. xxxxxx, nato a xxxxxxxx c.f.xxx

, per la quota pari ad 1/4, e della sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx

il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota restante pari ad

1/4. .

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato legittimato delle seguenti pratiche edilizie:

> **Istanza si Sanatoria Edilizia n.4288/86** ai sensi della L.47/85, con relativo Parere Favorevole rilasciato dal competente Comune di Rosignano M.mo con **Provvedimento n. 206 del 02 Maggio 2018**, per opere di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina; ai fini del rilascio della relativa Concessione i proprietari hanno provveduto al pagamento dell'oblazione, come accertato dai documenti portati in visione.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico, fermo restando ovviamente il rilascio definitivo della Sanatoria su menzionata da parte del Comune.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxx e il

sig. xxxxxxxx.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la proprietà 1/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxx e contro xxxxxxxx a riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato occupato dalla sig.ra xxxxxxxx coi propri due figli.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "occupato".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al bene di cui al Lotto 12.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 12.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese

in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(127 \times 3.000,00 + 127 \times 2.700,00) =$ arrotondato **Euro 360.000,00**

Trattandosi di quota 1/9, possiamo stimare: **Euro 40.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 255.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 1/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 28.500,00** (per la quota 1/9 della proprietà).

LOTTO 16)

CASTIGLIONCELLO – VIA FELLINI 44 P.2° (quota 1/9)

FG 62 PART 34 SUB 608 – A/2

“Appartamento sito in Via Federico Fellini civico 44 (p.2°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di una palazzina a blocco risalente agli anni '60 costituita da tre livelli fuori terra, presso Via Fellini, con ingresso al civico 44, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 300 metri dal mare. L'accesso alla palazzina è diretto dalla pubblica via e l'unità in esame trova ingresso attraverso un vano scale interno a comune. L'alloggio al suo interno (vedi foto allegate) consta di ingresso, corridoio, ampia sala, cucina, tre disimpegni, due bagni e quattro camere, oltre a tre balconi, il tutto distante in condizioni manutentive buone. La superficie commerciale dell'immobile in esame è quantificabile in complessivi mq 119.

Confini: Ad est, ovest e a nord corte interna, ad ovest vano scale comune.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 34, Sub 608**, categoria A/2 di classe 3, consist. 8.5 vani, rendita € 1.119,42;

La planimetria catastale del bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxx**, nato a xxx il xxxxxx c.f. xxxxx **per la quota pari ad 1/9**, della sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxx a, nata xxxxxxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 1/6, del sig. xxxxxx nato a xxxxxxxx, c.f. xxxxxx, per la quota pari ad 1/4, e della sig.ra xxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx per la quota restante pari ad 1/4. .

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato legittimato dalle seguenti pratiche edilizie:

> **Istanza si Sanatoria Edilizia n.4288/86** ai sensi della L.47/85, con relativo Parere Favorevole rilasciato dal competente Comune di Rosignano M.mo con **Provvedimento n. 206 del 02 Maggio 2018**, per opere di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina; ai fini del rilascio della relativa Concessione i proprietari hanno provveduto al pagamento dell'oblazione, come accertato dai documenti portati in visione.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;
- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico, fermo restando ovviamente il rilascio definitivo della Sanatoria su menzionata da parte del Comune.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro soc. xxxx e il sig. xxxxx.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la proprietà 1/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxx a riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato occupato dal sig. xxxxxxxxxxxx con la propria famiglia.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "occupato".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al bene di cui al Lotto 12.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 12.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(119 \times 3.000,00 + 119 \times 2.700,00) =$ arrotondato **Euro 340.000,00**

Trattandosi di quota 1/9, possiamo stimare: **Euro 37.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 238.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 1/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 26.500,00** (per la quota 1/9 della proprietà).

17) CASTIGLIONCELLO – VIA FELLINI 44 P.COP. (1/9)

17.a) FG 62 PART 34 SUB 609 – lastrico solare

17.b) FG 62 PART 34 SUB 610 – lastrico solare

“N. 2 lastrici solari siti in Via Federico Fellini civico 44 in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

a) Descrizione dell'immobile

b) Descrizione catastale;

- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.



a) Descrizione dell'immobile

Oggetto della presente stima sono due porzioni di lastrico solare proprie di una palazzina a blocco risalente agli anni '60 costituita da tre livelli fuori terra, presso Via Fellini al civico 44, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. Il fabbricato è ubicato in zona di pregio e dista circa 300 metri dal mare. L'accesso alla palazzina è diretto dalla pubblica via e i lastrici in esame risultano costituire rispettivamente la copertura piana praticabile, dotata di parapetto, del blocco principale pluripiano (accessibile direttamente dal vano scale comune interno), per una estensione pari a circa mq 110 e un'altra porzione di copertura piana ubicata sopra i Subb 605 e 606, ovvero all'altezza del piano terreno rialzato, la quale ha una superficie di circa mq 12 (vedi foto). Quest'ultima porzione di lastrico risulta dotata di parapetto e risulta accessibile unicamente dall'adiacente particella Part 376 che costituisce la corte interna comune propria di un adiacente fabbricato di medesima proprietà (con accesso da Piazza della Torre civico n.2).

Confini: corte interna e altre u.i. su tutti i lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 34, Sub 609**, categoria F/5, Via Fellini 44, p.3;

- **Part 34, Sub 610**, categoria F/5, Piazza della Torre 2, p.1;

La planimetria catastale dei bene disponibile ovvero l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto degli immobili.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxxxxx**, nato a xx il **xxxxxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, **per la quota pari ad 1/9**,

della sig.ra **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** nata a **xxxxxxxxxx** il **xxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

per la quota pari ad 1/9, della sig.ra **xxxxxxxxxx** nata a **xxxxxxxxxx**

il **xxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxx** per la quota pari ad 1/9, della sig.ra **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

, nata a **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxx** per la quota

pari ad 1/6, del sig. **xxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxxxx** il **xxxxxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

, per la quota pari ad 1/4, e della sig.ra **xxxxxxxxxx**, nata a **xxxxxx**

il **xxxxxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxx**, per la quota restante pari ad

1/4. .

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato legittimato delle seguenti pratiche edilizie:

> **Istanza si Sanatoria Edilizia n.4288/86** ai sensi della L.47/85, con relativo Parere Favorevole rilasciato dal competente Comune di Rosignano M.mo con **Provvedimento n. 206 del 02 Maggio 2018**, per opere di ampliamento e ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina; ai fini del rilascio della relativa Concessione i proprietari hanno provveduto al pagamento dell'oblazione, come accertato dai documenti portati in visione.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;
- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico, fermo restando ovviamente il rilascio definitivo della Sanatoria su menzionata da parte del Comune.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxxxx. e il sig. xxxxx

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxxxx inerente la proprietà 1/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxxxxx e contro xxxxxxxxx a riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato e libero da oggetti o suppellettili.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al bene di cui al Lotto 12.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 12.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie -lastrico solare-) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

(122 x 700,00) = arrotondato **Euro 85.000,00**

Trattandosi di quota 1/9, possiamo stimare: **Euro 9.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 60.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 1/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 6.500,00** (per la quota 1/9 della proprietà).

LOTTO 18)

CASTIGLIONCELLO – VIA PISA 17 P.1° (quota 2/9)

FG 62 PART 88 SUB 2 – A/2

“Alloggio su due livelli sito in Via Pisa civico 17 (p.1°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una palazzina a blocco in muratura costituita da tre piani fuori terra, presso Via Pisa, con ingresso al civico 17, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Per accedervi è necessario percorrere una rampa scale esterna a comune e l'unità in esame, al suo interno (vedi foto allegate) consta di soggiorno con angolo cottura al piano primo, ed al piano superiore (sottotetto), raggiungibile tramite scala interna, di due locali, un servizio igienico, disimpegno ed una piccola terrazza a tasca; l'alloggio desta in condizioni manutentive discrete, il tutto per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 60.

Confini: a nord corte interna, a ovest disimpegno a comune e altra u.i., a est pubblica via e a sud altra u.i..

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 88, Sub 2**, categoria A/2 di classe 3, consist. 2.5 vani, sup. cat. mq 62, rendita € 329,24;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato a xxxx il xxxxxx c.f. xxxxxx **per la quota pari ad 2/9**, della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxx c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxx, nata a xxxx il xxxxxxxx, c.f. xxxxxx per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia in Sanatoria n.225 del 24/03/2016** rilasciata dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza di condono edilizio prot. 10898 del 30/04/86, per opere di ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;
- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxxxxx. e il sig. xxxxx.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la proprietà 2/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxxxx e contro xxxxxx a riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxinerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza. Risulta successiva surroga con Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 a favore di Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3020 del 23 Dicembre 2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo

di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo"; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, eseguita nel caso specifico tramite congruo metodo di stima MCA, ed anche sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche analoghe a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie, se non i seguenti seppur con caratteristiche in termini di ubicazione e fattezze non propriamente riferibili a quelle dell'immobile da stimare;

LI-EI-106/2016: appartamento 66 mq / perizia v.m. €145.000,00 b.a. €130.500,00 | vendita 10/05/2017 aggiudicata €103.500,00

LI-EI-367/2014 appartamento 54 mq / perizia v.m. €179.200,00 b.a. €160.000,00 | vendita 07/09/2016 aggiudicata €121.000,00.

LI-EI-259/2015 appartamento 72 mq / perizia v.m. €151.725,00 b.a. €120.000,00 | vendita 13/06/2019 aggiudicata €89.000,00

LI-EI-97/2016 appartamento 95 mq e posto auto/ perizia v.m. €197.000,00 b.a. €172.000,00 | vendita 11/05/2018 deserta.

. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Castiglioncello - Rosignano Solvay inerenti beni analoghi a quello in esame, se non i seguenti (seppur non certo coincidenti per dislocazione e caratteristiche intrinseche anche in termini di accessori e manutenzione):

LI-EI-127/2016 prox asta 13/11/2019 €480.000,00 (appartamento su tre livelli con giardino e garage | perizia: v.m. €567.000,00)

LI-EI-309/2017 asta 09/10/2019 €102.000,00 (appartamento 100 mq e garage | perizia: v.m. €160.000,00)

Importante peraltro rilevare che per gli immobili sopra indicati trattasi di proprietà 1/1, mentre nel nostro caso, salvo attuazione di procedure di divisione, risulta da porre in vendita la sola quota di proprietà pari a 2/9.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(60 \times 2.420,00 + 60 \times 2500) = \text{Euro } 147.600,00$

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 32.800,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 103.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 20.000,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 19)

CASTIGLIONCELLO – VIA PISA 17 P.1° (quota 2/9)

FG 62 PART 88 SUB 3 – A/2

“Alloggio su due livelli sito in Via Pisa civico 17 (p.1°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una palazzina a blocco in muratura costituita da tre piani fuori terra, presso Via Pisa, con ingresso al civico 17, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Per accedervi è necessario percorrere una rampa scale esterna a comune e l'unità in esame, al suo interno (vedi foto allegate) consta di disimpegno, soggiorno con angolo cottura e un ulteriore locale al piano primo, ed al piano superiore (sottotetto), raggiungibile tramite scala interna, di due locali, un servizio igienico, disimpegno ed una piccola terrazza a tasca; l'alloggio desta in condizioni manutentive discrete, il tutto per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 65.

Confini: a nord e a ovest altra u.i., pubblica via sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 88, Sub 3**, categoria A/2 di classe 3, consist. 3 vani, rendita € 395,09;

La planimetria catastale dei beni disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxx**, nato a xxx

il xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx, **per la quota pari ad 2/9**,

della sig.ra xxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx

per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx

il xxxxx, c.f. xxxxxx per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxxxxxxx

, nata a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx per la quota

pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia in Sanatoria n.225 del 24/03/2016** rilasciata dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza di condono edilizio prot. 10898 del 30/04/86, per opere di ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 18.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già enunciato in merito al bene di cui al Lotto 18.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 18.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(65 \times 2.420,00 + 65 \times 2500) = \text{Euro } 159.900,00$

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 35.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 112.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 24.500,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 20)

CASTIGLIONCELLO – VIA PISA 17 P.1° (quota 2/9)

FG 62 PART 88 SUB 4 – A/2

“Alloggio su due livelli sito in Via Pisa civico 17 (p.1°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una palazzina a blocco in muratura costituita da tre piani fuori terra, presso Via Pisa, con ingresso al civico 17, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare.

Per accedervi è necessario percorrere una rampa scale esterna a comune e l'unità in esame, al suo interno (vedi foto allegate) consta di disimpegno, soggiorno con angolo cottura e un ulteriore locale al piano primo, ed al piano superiore (sottotetto), raggiungibile tramite scala interna, di due locali, un servizio igienico, disimpegno ed una piccola terrazza a tasca; l'alloggio desta in condizioni manutentive discrete, il tutto per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 65.

Confini: a nord e ad est altra u.i., pubblica via a sud, ad ovest corte interna.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 88, Sub 4**, categoria A/2 di classe 3, consist. 3 vani, rendita € 395,09;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato axxxxx il xxxx, c.f. xxx, **per la quota pari ad 2/9**,

della sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxx

per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxx nata a xxx

il xxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxxxx

, nata a xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxx per la quota

pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia in Sanatoria n.225 del 24/03/2016** rilasciata dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza di condono edilizio prot. 10898 del 30/04/86, per opere di ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 18.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori a tale impiego. Dalle informazioni apprese, presso tale unità risulta risiedere la sig.ra xxxxxx, titolare della quota pari a 2/9 della proprietà. In relazione pertanto all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "occupato".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già enunciato in merito al bene di cui al Lotto 18.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 18.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(65 \times 2.420,00 + 65 \times 2500) = \text{Euro } 159.900,00$

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 35.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 112.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 24.500,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 21)

CASTIGLIONCELLO – VIA PISA 17 P.1° (quota 2/9)

FG 62 PART 88 SUB 5 – A/2

“Alloggio su due livelli sito in Via Pisa civico 17 (p.1°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una palazzina a blocco in muratura costituita da tre piani fuori terra, presso Via Pisa, con ingresso al civico 17, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Per accedervi è necessario percorrere una rampa scale esterna a comune e l'unità in esame, al suo interno (vedi foto allegate) consta di soggiorno con angolo cottura al piano primo, ed al piano superiore (sottotetto), raggiungibile tramite scala interna, di due locali, un servizio igienico, disimpegno ed una piccola terrazza a tasca; l'alloggio desta in

condizioni manutentive discrete, il tutto per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 60.

Confini: a nord e a ovest corte interna, a sud altra u.i., ad est corridoio comune e altra u.i.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 88, Sub 5**, categoria A/2 di classe 3, consist. 3 vani, rendita € 395,09;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxx** nato a **xxxxx** c.f. **xxxx**, **per la quota pari ad 2/9**,

della sig.ra **xxxxx**, nata a **xxxxxx** il **xxxxxx**, c.f. **xxxxxx**

per la quota pari ad 2/9, della sig.ra **xxxxxxxxxxxx** nata a **xxxxxx**

il **xxxx**, c.f. **xxxxxx** per la quota pari ad 2/9, della sig.ra **xxxxxxxxxx**

, nata a **xxxxxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxx** per la quota

pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia in Sanatoria n.225 del 24/03/2016** rilasciata dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza di condono edilizio prot. 10898 del 30/04/86, per opere di ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 18.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già enunciato in merito al bene di cui al Lotto 18.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 18.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

$(60 \times 2.420,00 + 60 \times 2.500,00) = \text{Euro } 147.600,00$

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 32.800,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 103.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 20.000,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 22)

CASTIGLIONCELLO – VIA PISA / VIA MARCONI P.Smnt/T (quota 2/9)

FG 62 PART 88 SUB 9/6/7/8 – A/2 + n.3 C/2 nella corte

“Appartamento su due livelli, con giardino e tettoie, sito in angolo tra Via Pisa e Via Marconi (p.s1/t) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato e terreno di una palazzina a blocco in muratura costituita da tre piani fuori terra, presso Via Pisa angolo Via Marconi, con ingresso al civico 41 di tale ultima via e dal civico 19 di Via Pisa, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Al piano seminterrato (vedi foto allegate) l'appartamento consta di ben sette locali, tra cui cucina e soggiorno, disimpegno e doppio servizio igienico, mentre al piano terreno, raggiungibile tramite scala interna, consta di ulteriori cinque locali, di cui una sala doppia, e ulteriore doppio servizio igienico; l'alloggio desta in condizioni manutentive discrete e presente sul lato sud un'ampia terrazza, mentre su tre lati dispone di ampia corte su cui insistono tre tettoie, delle quali una viene ad ospitare un forno a legna. La superficie dell'appartamento così come descritto è quantificabile in complessivi mq 265,

oltre terrazza di 55 mq, corte per circa 1000 mq e tettoie per 90 mq. In sostanza la superficie commerciale ponderata è stimabile in circa 330 mq.

Confini: a ovest altra u.i., pubblica via sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 88, Sub 9**, categoria A/2 di classe 4, consist. 14.5 vani, rendita € 2.546,13;
- **Part 88, Sub 7**, categoria C/2 di classe 4, consist. 42 mq, rendita € 140,99;
- **Part 88, Sub 8**, categoria C/2 di classe 4, consist. 37 mq, rendita € 124,21;
- **Part 88, Sub 6**, categoria C/2 di classe 4, consist. 15 mq, rendita € 50,35.

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto degli immobili.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato a xxxx il xxxx, c.f. xxxxxxxxxx, **per la quota pari ad 2/9**,

della sig.ra xxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxxx, c.f. xxxxxxx

per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxx, nata a xxxx

il xxxxxxx c.f. xxxxxx per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxxxxxx

, nata a xxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxx per la quota

pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione Edilizia in Sanatoria n.225 del 24/03/2016** rilasciata dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza di condono edilizio prot. 10898 del 30/04/86, per opere di ristrutturazione che hanno riguardato l'intera palazzina.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;
- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 18.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato occupato dalla sig.ra xxxxxxx e dalla figlia xxxxxxx..

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "occupato".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già enunciato in merito al bene di cui al Lotto 18.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al bene di cui al Lotto 18.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento (tenuto conto dello stato di fatto del bene):

$(330 \times 2.150,00 + 330 \times 2.350,00) =$ arrotondato **Euro 742.500,00**

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 165.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 550.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 110.000,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 23)

CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.T (quota 2/9)

FG 62 PART 376 SUB 3 – A/2

“Appartamento sito in Piazza della Torre civico 2 (p.t.) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano terra rialzato di una palazzina a blocco in muratura risalente ai primi anni '70 costituita da due livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, presso Piazza della Torre, con ingresso al civico 2, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Per accedere alla palazzina è necessario percorrere un breve vialetto a comune (con cancello al civico 2) e l'unità in esame risulta avere ingresso sul lato est del resede comune perimetrale al fabbricato. Al suo interno (vedi foto allegate) consta di tinello-cottura con balcone, disimpegno, bagno e due camere, il tutto distante in condizioni manutentive discrete e per

una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 58. E' presente pure un piccolo ripostiglio esterno ad uso esclusivo.

Confini: a sud, est e a nord corte comune, ad ovest altra u.i.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 376, Sub 3**, categoria A/2 di classe 3, consistenza 5 vani, sup. cat. mq 61, rendita € 658,48;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'instestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato axxxxx , c.f. xxxxx, **per la quota pari ad 2/9**,

della sig.ra xxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxxxx , c.f.xxxxxxxxxx

per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx

il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxxxx

, nata a xxxxxxxx, c.f. xxxxx per la quota

pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruzione n.115 del 29 Maggio 1970** concesso dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza del 26/03/70, per opere di nuova edificazione che hanno riguardato l'intera palazzina, con relativo **Permesso di Abitabilità rilasciato in data 17 Gennaio 1972** e successivo Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 pratica n. 4287/86, inerente il cambio d'uso del piano seminterrato ed altre opere minori, la cui Concessione è pronta al ritiro presso gli uffici comunali come da comunicazione Prot. 51190 del 30.10.2015 previo pagamento di euro 66,00 per bolli e diritti di segreteria.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxx. e il sig. xxxxxxxx

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxx, inerente la proprietà 2/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 3351 del 07 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di tale xxxxxxxxxxxx, inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxx, inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza. Risulta successiva surroga con Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 a favore di Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3020 del 23 Dicembre 2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo

limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo "comparativo"; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il "giudizio di stima" non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, eseguita nel caso specifico tramite congruo metodo di stima MCA, ed anche sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche analoghe a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie, se non i seguenti seppur con caratteristiche in termini di ubicazione e fattezze non propriamente riferibili a quelle dell'immobile da stimare;

LI-EI-106/2016: appartamento 66 mq / perizia v.m. €145.000,00 b.a. €130.500,00 | vendita 10/05/2017 aggiudicata €103.500,00

LI-EI-367/2014 appartamento 54 mq / perizia v.m. €179.200,00 b.a. €160.000,00 | vendita 07/09/2016 aggiudicata €121.000,00.

LI-EI-259/2015 appartamento 72 mq / perizia v.m. €151.725,00 b.a. €120.000,00 | vendita 13/06/2019 aggiudicata €89.000,00

LI-EI-97/2016 appartamento 95 mq e posto auto/ perizia v.m. €197.000,00 b.a. €172.000,00 | vendita 11/05/2018 deserta.

. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Castiglioncello - Rosignano Solvay inerenti beni analoghi a quello in esame, se non i seguenti (seppur non certo coincidenti per dislocazione e caratteristiche intrinseche anche in termini di accessori e manutenzione):

LI-EI-127/2016 prox asta 13/11/2019 €480.000,00 (appartamento su tre livelli con giardino e garage | perizia: v.m. €567.000,00)

LI-EI-309/2017 asta 09/10/2019 €102.000,00 (appartamento 100 mq e garage | perizia: v.m. €160.000,00).

Importante peraltro rilevare che per gli immobili sopra indicati trattasi di proprietà 1/1, mentre nel nostro caso, salvo attuazione di procedure di divisione, risulta da porre in vendita la sola quota di proprietà pari a 2/9.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene
(58 x 2.420,00 + 58 x 2.400,00) = arrotondato **Euro 140.000,00**

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 31.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 98.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 21.500,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 24)

CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.T (quota 2/9)

FG 62 PART 376 SUB 4 – A/2

“Appartamento sito in Piazza della Torre civico 2 (p.t.) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;

- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano terra rialzato di una palazzina a blocco in muratura risalente ai primi anni '70 costituita da due livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, presso Piazza della Torre, con ingresso al civico 2, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Per accedere alla palazzina è necessario percorrere un breve vialetto a comune (con cancello al civico 2) e l'unità in esame risulta avere ingresso sul lato frontale (ovest) del resede comune perimetrale al fabbricato. Al suo interno (vedi foto allegate) consta di soggiorno-cottura con terrazza in ingresso, disimpegno, bagno e due camere, il tutto distante in condizioni manutentive discrete e per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 62. E' presente pure un ripostiglio esterno ad uso esclusivo nella corte.

Confini: a sud, ovest e a nord corte comune, ad est altra u.i..

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 376, Sub 4**, categoria A/2 di classe 3, consist. 5 vani, rendita € 658,48;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato **xxxxxx**, c.f. **xxxxx**, **per la quota pari ad 2/9**,

della sig.ra **xxxx**, nata a **xxxx**, c.f. **xxxxxxxxxx**
per la quota pari ad 2/9, della sig.ra **xxxxxxxxxx** nata a **xxxxxxxxxx**

il **xxxxxxxxxx**, c.f. **xxxxxx** per la quota pari ad 2/9, della sig.ra **xxxxxxxxxx**
, nata a **xxxxxx** c.f. **xxxxxxxxxx** per la quota
pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruzione n.115 del 29 Maggio 1970** concesso dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza del 26/03/70, per opere di nuova edificazione che hanno riguardato l'intera palazzina, con relativo **Permesso di Abitabilità rilasciato in data 17 Gennaio 1972** e successivo Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 pratica n. 4287/86, inerente il cambio d'uso del piano seminterrato ed altre opere minori, la cui Concessione è pronta al ritiro presso gli uffici comunali come da comunicazione Prot. 51190 del 30.10.2015 previo pagamento di euro 66,00 per bolli e diritti di segreteria.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro soc. xxxxxxxx e il sig. xxxxx.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxx, inerente la proprietà 2/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 3351 del 07 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di tale xxxxx xxx., inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxxxxx, inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza. Risulta successiva surroga con Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 a favore di Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3020 del 23 Dicembre 2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al Lotto 23.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al precedente Lotto 23.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(62 \times 2.420,00 + 62 \times 2.400,00) =$ arrotondato **Euro 149.500,00**

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 33.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 104.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 23.000,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 25)

CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.1° (quota 2/9)

FG 62 PART 376 SUB 5 – A/2

“Appartamento sito in Piazza della Torre civico 2 (p.1°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una palazzina a blocco in muratura risalente ai primi anni '70 costituita da due livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, presso Piazza della Torre, con ingresso al civico 2, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Per accedere alla palazzina è necessario percorrere un breve vialetto a comune (con cancello al civico 2) e l'unità in esame risulta avere ingresso attraverso un vano scale a comune con ingresso posto sul lato nord del resede comune perimetrale al fabbricato. Al suo interno (vedi foto allegate) consta di tinello-cottura con balcone, disimpegno, bagno e due camere, il tutto distante in condizioni manutentive discrete e per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 57. E' presente pure un piccolo ripostiglio ad uso esclusivo al piano seminterrato.

Confini: a sud, est e a nord corte comune, ad ovest altra u.i..

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 376, Sub 5**, categoria A/2 di classe 3, consist. 5 vani, rendita € 658,48;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato a xxx

il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx, **per la quota pari ad 2/9**,

della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx

per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxx

il xxx c.f. xxx per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxx

nata a xxxxxxxx, c.f. xxx per la quota

pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruzione n.115 del 29 Maggio 1970** concesso dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza del 26/03/70, per opere di nuova edificazione che hanno riguardato l'intera palazzina, con relativo **Permesso di Abitabilità rilasciato in data 17 Gennaio 1972** e successivo Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 pratica n. 4287/86, inerente il cambio d'uso del piano seminterrato ed altre opere minori, la cui Concessione è pronta al ritiro presso gli uffici comunali come da comunicazione Prot. 51190 del 30.10.2015 previo pagamento di euro 66,00 per bolli e diritti di segreteria.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro soc. xxxxxxxxxx e il sig. xxxxxx

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxx, inerente la proprietà 2/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 3351 del 07 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di tale società xxxxxxxxxx, inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza. Risulta successiva surroga con Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 a favore di Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3020 del 23 Dicembre 2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al Lotto 23.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al precedente Lotto 23.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(57 \times 2.420,00 + 57 \times 2.400,00) =$ arrotondato **Euro 137.500,00**

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 30.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 96.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 21.000,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 26)

CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.1° (quota 2/9)

FG 62 PART 376 SUB 6 – A/2

“Appartamento sito in Piazza della Torre civico 2 (p.1°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una palazzina a blocco in muratura risalente ai primi anni '70 costituita da due livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, presso Piazza della Torre, con ingresso al civico 2, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Per accedere alla palazzina è necessario percorrere un breve vialetto a comune (con cancello al civico 2) e l'unità in esame risulta avere ingresso attraverso un vano scale a comune con ingresso posto sul lato nord del resede comune perimetrale al fabbricato. Al suo interno (vedi foto allegate) consta di soggiorno-cottura con ampio balcone, disimpegno, bagno e due camere, il tutto distante in condizioni manutentive discrete e per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 61. E' presente pure un ripostiglio ad uso esclusivo al piano seminterrato. Confini: a sud, ovest e a nord corte comune, ad est altra u.i..

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 376, Sub 6**, categoria A/2 di classe 3, consist. 5 vani, rendita € 658,48;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato axx il **xxxxxx**, c.f. **xxxxxxx**, **per la quota pari ad 2/9**, della sig.ra **xxxxxxx**, nata a **xxxxxx** il **xxxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxxxx** per la quota pari ad 2/9, della sig.ra **xxxxxx**, nata a x 2/9, della sig.ra **xxxxxxx**

nata a **xxxxxxx**, c.f. **xxxxxx** per la quota pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruzione n.115 del 29 Maggio 1970** concesso dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza del 26/03/70, per opere di nuova edificazione che hanno riguardato l'intera palazzina, con relativo **Permesso di Abitabilità rilasciato in data 17 Gennaio 1972** e successivo Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 pratica n. 4287/86, inerente il cambio d'uso del piano seminterrato ed altre opere minori, la cui Concessione è pronta al ritiro presso gli uffici comunali come da comunicazione Prot. 51190 del 30.10.2015 previo pagamento di euro 66,00 per bolli e diritti di segreteria.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;
- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxx. e il sig. xxxxxxxx.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxx, inerente la proprietà 2/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 3351 del 07 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di tale xxxxxxxx., inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxxxxx inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza. Risulta successiva surroga con Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 a favore di Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3020 del 23 Dicembre 2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero".

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al Lotto 23.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al precedente Lotto 23.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene
(61 x 2.420,00 + 61 x 2.400,00) = arrotondato **Euro 147.000,00**

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 32.500,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 103.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 22.500,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 27)

CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA TORRE 2 P.SMNT (quota 2/9)

FG 62 PART 376 SUB 7 – A/2

“Appartamento sito in Piazza della Torre civico 2 (p.s1) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

a) Descrizione dell'immobile

b) Descrizione catastale;

c) Descrizione urbanistica;

d) Conservatoria dei RR.II.;

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;

f) Descrizione del metodo di stima adottato;

- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di una palazzina a blocco in muratura risalente ai primi anni '70 costituita da due livelli fuori terra oltre il piano in esame, presso Piazza della Torre, con ingresso al civico 2, in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona di pregio e dista circa 100 metri dal mare. Per accedere alla palazzina è necessario percorrere un breve vialetto a comune (con cancello al civico 2) e l'unità in esame risulta avere ingresso principale sul lato sud del fabbricato. Al suo interno (vedi foto allegate) consta di ampio soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, disimpegno e tre camere, il tutto distante in condizioni manutentive non più che discrete e per una superficie commerciale stimabile in complessivi mq 100.

Confini: a sud, ovest e a est corte a comune, a nord vano scale comune e corte.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 62** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 376, Sub 7**, categoria A/2 di classe 1, consist. 7 vani, sup. cat. mq 105, rendita € 506,13;

La planimetria catastale dei bene disponibile ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risulta sostanzialmente **conforme** in termini di consistenza allo stato di fatto dell'immobile.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome del sig. **xxxxxxx**, nato a xxxx , c.f. xxxxx, **per la quota pari ad 2/9**,

della sig.ra xxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx, c.f. xxxxx

per la quota pari ad 2/9, della sig.ra xxxxxxxxxxx, nata ax della sig.ra x

ano xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx per la quota pari ad 1/3.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Permesso di Costruzione n.115 del 29 Maggio 1970** concesso dal competente Comune di Rosignano M.mo a seguito di istanza del 26/03/70, per opere di nuova edificazione che hanno riguardato l'intera palazzina, con relativo **Permesso di Abitabilità rilasciato in data 17 Gennaio 1972** e successivo Condonò Edilizio ai sensi della L.47/85 pratica n. 4287/86, inerente il cambio d'uso del piano seminterrato ed altre opere minori, la cui Concessione è pronta al ritiro presso gli uffici comunali come da comunicazione Prot. 51190 del 30.10.2015 previo pagamento di euro 66,00 per bolli e diritti di segreteria.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **conforme** dal punto di vista urbanistico.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxxxx. e il

sig. xxxxxx.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxx, inerente la proprietà 2/9 dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 3351 del 07 Dicembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di tale xxxxxxxxx., inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 3092 del 15 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxxx, inerente la quota sull'immobile in esame oltre maggior consistenza. Risulta successiva surroga con Annotazione Part. 1450 del 26/06/2018 a favore di Comune di Piombino, c.f. 00290280494.

Part. N. 3020 del 23 Dicembre 2015

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di xxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, per la presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato non occupato, seppur con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero". Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 2/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non risulta costituito condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Vedi quanto già descritto in merito al Lotto 23.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Vedi quanto già riportato in merito al precedente Lotto 23.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(100 \times 2.150,00 + 100 \times 2.000,00) = \text{Euro } 207.500,00$

Trattandosi di quota 2/9, possiamo stimare: **Euro 46.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 145.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 2/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a diminuire, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 30.000,00** (per la quota 2/9 della proprietà).

LOTTO 28)

CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA VITTORIA 4 P.T. (quota 1/9)

FG 64 PART 12 SUB 4-608 – C/1 e area urbana antistante

“Fondo commerciale sito in Piazza della Vittoria civico 4 (p.t.) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

- a) Descrizione dell'immobile
- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.

a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fondo commerciale, posto al piano terra di una palazzina in linea in muratura costituita da due piani fuori terra, presso la centralissima Piazza della Vittoria in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona assai strategica date le peculiarità turistiche della località e dista circa 400 metri dal mare. L'unità consta di uno sporto con ingresso diretto dalla pubblica piazza al civico numero 4 (vedi foto allegate) e desta in condizioni manutentive buone, giacché attualmente locata; planimetricamente risulta costituita da un locale vendita di mq 30, un piccolo retro-negozio e un servizio igienico, il tutto per una superficie commerciale stimabile in mq 38. Risulta di pertinenza del fondo, ed anche dell'adiacente unità con ingresso al civico 5, pure l'area esterna prospiciente il suo ingresso, pari a circa mq 25, eventualmente utilizzabile anche per esposizione merce.

Confini: a nord-est Piazza della Vittoria, a sud-ovest corte interna, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 64** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 12, Sub 4**, categoria C/1 di classe 7, consist. 40 mq, rendita € 1.811,73;
- **Part 15, Sub 608**, area urbana cat. F/1, consist. mq 30 (nota: su tale area trova accesso anche l'immobile Part 12 Sub 602).

La planimetria catastale e l'elaborato planimetrico dei beni disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto degli immobili, anche se planimetricamente il fondo risulta divergere leggermente a riguardo del locale retro-negoziò laddove è in effetti presente una rientranza (suscettibile di rettifica catastale).

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della soc. xxxxxxxx

. c.f. xxxxxx la quota di proprietà pari ad 1/2, del sig.x, nato

a x, c.f. xxxxxxxxxxxx, **per la quota pari ad 1/9**,

della sig.ra x, nata a x il x , c.f. xxxxxxxxxxxx

per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxxxxx, nata a xxxx

il xxxxxxx, c.f. xxxxxxx per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxx

, nata a xxxxxxx, c.f. xxxxxxx per la quota

pari ad 1/6.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Concessione in sanatoria n. 462 del 28/05/2002**, con riferimento alla pratica di condono edilizio n. 6639/86, la quale ha avuto come oggetto il cambio destinazione d'uso da appartamento a fondo commerciale;

> **Pratica Art.26 L.47/85 n. 43/1995**, per modifiche interne inerenti il retro-negoziò.

- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;

- Il bene, per sua conformazione planimetrica, può altresì definirsi "visitabile" ovvero "adattabile" secondo i criteri della L. 13/89 e s.m.i. (legge a tutela dei portatori di handicap);

- Per quanto concerne la conformità dell'immobile alle pratiche edilizie depositate, risultano talune difformità planoaltimetriche (sanabili), in particolare a riguardo di una finestra che è rappresentata graficamente come portafinestra, così come anche evidenziate in seno alla perizia depositata presso il Tribunale di Livorno relativa all'Es.Imm.159/18; tale procedura esecutiva risulta di fatto aver interessato la quota di proprietà pari ad 1/2 della xxxxxxx

- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **non conforme** dal punto di vista urbanistico, ferma restando la sanabilità delle opere difformi (vedi anche perizia su citata).

- Per quanto attiene alla possibilità di divisione del fondo in esame, nella stessa perizia di cui all' Es.Imm.159/18, il perito ha accertato come l'immobile non risulti frazionabile.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 3955 del 10/05/1994, Part. N. 6172 del 29/07/1994, Part. N. 5547 del 25/06/2015

Atti di compravendita e divisione aventi ad oggetto le quote di proprietà del bene in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

Part. N. 6413 del 14 Giugno 2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso da U.G. Tribunale di Livorno a favore del sig. xxxxxx e contro la xxxx, avente ad oggetto la quota $\frac{1}{2}$ di proprietà del bene in esame oltre maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxx e il sig. xxxxx

Part. N. 3205 del 25 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxxx., inerente la proprietà $\frac{1}{2}$ dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la proprietà $\frac{1}{9}$ dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxxxx e contro xxxx a riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi. A riguardo di eventuali contratti di locazione in essere, risulta in essere il contratto a favore di tale società xxxxxx efficace sino al 31/05/2023, per un canone annuo pari ad Euro 9.840,00 oltre iva (al mese Euro 820,00 oltre iva). Il contratto risulta registrato presso l'AdE di Livorno al n. 5568 serie 3T in data 05/09/2017.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame risulta di fatto "occupato".

Trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{9}$) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non sussiste condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più

probabile “prezzo di aggiudicazione” del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso “giudizio di stima” è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari. Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come “occupato”, la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile “valore di mercato” del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo “comparativo”; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il “giudizio di stima” non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, eseguita nel caso specifico tramite metodo di stima MCA, nonché dalla perizia di cui all'Es.Imm.159/18, ed anche sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, tramite la banca dati OMI sulle

compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche analoghe a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie.

. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiziarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Castiglioncello - Rosignano Solvay inerenti beni analoghi a quello in esame, se non i seguenti (seppur non certo coincidenti per dislocazione e caratteristiche intrinseche anche in termini di occupazione e manutenzione):

LI-CP-21/2017 prox asta 31/01/2020 €220.500,00 (cap.commerciale occupato 640 mq e terreno 0,3ha | perizia: v.m. €441.000,00)

LI-FALL-38/2018 prox asta 30/01/2020 €108.800,00 (laboratorio 290 mq e alloggio custode | perizia: v.m. €228.000,00)

Importante peraltro rilevare che per gli immobili sopra indicati trattasi di proprietà 1/1, mentre nel nostro caso, salvo attuazione di procedure di divisione, risulta da porre in vendita la sola quota di proprietà pari ad 1/9.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

(38 x 2.800,00) = **Euro 106.400,00**

Trattandosi di quota 1/9, possiamo stimare: **Euro 11.800,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 85.500,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 1/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a scemare, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 9.500,00** (quota 1/9 della proprietà).

LOTTO 29)

CASTIGLIONCELLO – PIAZZA DELLA VITTORIA 5 P.T/1° (quota 1/9)

FG 64 PART 12 SUB 602 – A/2

“Appartamento sito in Piazza della Vittoria civico 5 (p.T/1°) in loc. Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo”

a) Descrizione dell'immobile

- b) Descrizione catastale;
- c) Descrizione urbanistica;
- d) Conservatoria dei RR.II.;
- e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie;
- f) Descrizione del metodo di stima adottato;
- g) Individuazione beni simili in procedure esecutive;
- h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria.



a) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento destinato a civile abitazione, ma di fatto adibito ad ufficio, posto al piano primo di una palazzina in linea in muratura costituita da due piani fuori terra, presso la centralissima Piazza della Vittoria in località Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo. L'immobile è ubicato in zona assai strategica date le peculiarità turistiche della località e dista circa 400 metri dal mare. L'unità consta di ingresso al piano terra, diretto ed esclusivo dalla pubblica piazza, al civico numero 5 (vedi foto allegate) e desta in condizioni manutentive discrete, giacché di fatto ospita la sede della società in perizia; planimetricamente risulta costituita da un corridoio d'ingresso e disimpegno al piano terra, tramite scala interna si raggiunge il primo livello ove risultano dislocati cinque ampi vani oltre a due disimpegni e un servizio igienico, il tutto per una superficie commerciale stimabile in mq 130. Da sottolineare come l'area antistante l'ingresso al piano terra (area urbana Part 15 Sub 608) risulta privata ed a comune con l'adiacente fondo con ingresso al civico 4.

Confini: a nord Piazza della Vittoria, a sud-ovest corte interna, altre u.i. sugli altri lati.

b) Descrizione catastale

Il bene in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, al **Foglio 64** del Comune di Rosignano Marittimo, ed in particolare:

- **Part 12, Sub 602**, categoria A/2 di classe 4, consist. 5.5 vani, sup. cat. mq 130, rendita € 965,67;

La planimetria catastale e l'elaborato planimetrico dei beni disponibili ed in atti presso l'Agenzia del Territorio, di cui si allega copia (v. allegati), risultano sostanzialmente **conformi** in termini di consistenza allo stato di fatto degli immobili, anche se **planimetricamente** al piano terra l'appartamento **risulta divergere** a riguardo del locale disimpegno che attualmente dà accesso alla corte interna sul retro del fabbricato, giacché di fatto non risulta graficamente rappresentato; al piano primo non è indicato in pianta neppure il locale cottura, ancorché attualmente adibito ad archivio. La planimetria catastale in sostanza risulta suscettibile di rettifica.

L'intestazione catastale dei beni in esame risulta a nome della xxxxxxxx

per la quota di proprietà pari ad 1/2, del sig. **x**, nato

a xxxxxxxxxx c.f. xxxxxx, **per la quota pari ad 1/9**,

della sig.ra xxxx nata a xxxxxxxx, c.f. xxxxxx

per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxx

il xxxx c.f. xxx per la quota pari ad 1/9, della sig.ra xx

nata a xxxxxx, c.f. xxx per la quota

pari ad 1/6.

c) Descrizione urbanistica

Dalle ricerche e dalle informazioni reperite in merito alla situazione urbanistica è emerso che il bene in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

> **Pratica Art.26 L.47/85 n. 43/1995**, per modifiche interne.



- Il bene risulta ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04;
- Per quanto concerne la conformità dell'immobile alla pratica edilizia depositata, risultano talune difformità planimetriche (sanabili), in particolare a riguardo di un lucernario, di un divisorio interno e la presenza di un arco su parete portante, così come anche evidenziate in seno alla perizia depositata presso il Tribunale di Livorno relativa all'Es.Imm.159/18 a cura del Geom. Carpentiero; tale procedura esecutiva risulta di fatto aver interessato la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ della xxxxxxxx.
- Riassumendo, dato lo stato attuale dei luoghi e per quanto riportato al presente punto, è possibile ritenere l'immobile **non conforme** dal punto di vista urbanistico, ferma restando la sanabilità delle opere difformi (vedi anche perizia su citata).
- Per quanto attiene alla possibilità di divisione del fondo in esame, nella stessa perizia di cui all' Es.Imm.159/18, il perito ha accertato come l'immobile non risulti frazionabile.

d) Conservatoria dei RR.II.

A riguardo delle trascrizioni ed iscrizioni presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, per il bene in oggetto, è scaturito quanto di seguito riportato:

d.1) TRASCRIZIONI:

Part. N. 3955 del 10/05/1994, Part. N. 6172 del 29/07/1994, Part. N. 5547 del 25/06/2015

Atti di compravendita e divisione aventi ad oggetto le quote di proprietà del bene in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 6207 del 11 Agosto 1997

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, attinente la quota di proprietà a favore di xxxxxx sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

Part. N. 6413 del 14 Giugno 2018

Verbale di pignoramento immobiliare emesso da U.G. Tribunale di Livorno a favore del sig. xxx e contro la xxxxxvnte ad oggetto la quota $\frac{1}{2}$ di proprietà del bene in esame oltre maggior consistenza.

d.2) ISCRIZIONI:

Part. N. 1008 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxxxxxx e il sig. xxxxxxxx

Part. N. 3205 del 25 Novembre 2016

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro xxxxxx., inerente la proprietà $\frac{1}{2}$ dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 1272 del 21 Maggio 2018

Ipoteca legale derivante da ipoteca per riscossione a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la proprietà $\frac{1}{9}$ dell'immobile in esame oltre maggior consistenza.

Part. N. 860 del 04 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato SpA, contro xxxxxxxx inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza.

Part. N. 1007 del 19 Aprile 2017

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro il sig. xxxxxxxx, inerente la quota sul bene in esame oltre a maggior consistenza..

Part. N. 2746 del 27 Novembre 2015

Sentenza di condanna emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, a favore di xxxxxx e contro xxxxxx a riguardo della quota sul bene in esame, oltre a maggior consistenza.

e) Situazione diritti reali, stato di possesso e varie

Il bene in oggetto, come dai titoli riportati ai punti precedenti, non risulta gravato da diritti reali specifici (usufrutto, uso, comodato, ecc.) a favore di terzi.

A riguardo di eventuali contratti di locazione o altra tipologia di atto registrato in essere, risulta esser stata debitamente e puntualmente interrogata la competente sede dell'Agenzia delle Entrate, la quale non ha purtroppo fornito risposta nei tempi utili, benché assai ristretti, della presente perizia.

Ad ogni modo, val la pena sottolineare, come il bene all'atto del sopralluogo è risultato utilizzato come ufficio, con presenza di mobili e accessori atti a tale impiego.

In relazione all'attuale stato di possesso il bene in esame può considerarsi di fatto "libero" giacché utilizzato dalla proprietà.

Non trattasi di bene "strumentale", così come definito dalla normativa vigente.

La vendita non è assoggettata ad IVA poiché il bene (per la quota di proprietà pari ad 1/9) è intestato a persona fisica.

Per quanto potuto apprendere, non sussiste condominio.

f) Descrizione del metodo di stima adottato

Lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del più probabile "valore di mercato" del bene in esame, ponderando quindi il giudizio di stima ottenuto con il più probabile "prezzo di aggiudicazione" del medesimo bene nel caso in cui fosse oggetto di procedura esecutiva e quindi di vendita in forma di asta giudiziaria. Ciò in virtù di quanto richiesto dal Quesito posto dal G.D..

Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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. Nel caso di procedura esecutiva invece lo stesso "giudizio di stima" è da basarsi sulla ricerca del più probabile prezzo di aggiudicazione e dovrà essere attribuito considerando alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta (i partecipanti in genere non possono prendere visione diretta del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono versare entro breve tempo tutto il prezzo di aggiudicazione, sapendo di aver difficoltà nell'ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando potrà essere emesso il decreto di trasferimento (spesso con tempi lunghi), presupposto per l'erogazione. Gli stessi, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene, dopo le altre formalità, in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come anzidetto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Per quanto attiene, altresì, il non secondario fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto altresì accertare che trattasi di bene da considerarsi come "libero", la specifica destinazione d'uso, la zona e il contesto ove esso è ubicato, l'estetica, lo stato manutentivo, la funzionalità, i materiali di finitura, la situazione urbanistica e catastale, chiaramente la valutazione terrà equamente conto di tutti i succitati fattori.

Per la determinazione del più probabile “valore di mercato” del bene in oggetto, seguendo i metodi usuali dell'estimo, lo scrivente ritiene quale metodo più opportuno il ricorrere ad una stima eseguita tramite metodo “comparativo”; di fatto, tale tipologia di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare, risulta nel caso in specie praticabile risultando possibile ricercare presso la competente Conservatoria dei RR.II., gli intervenuti contratti di compravendita nella micro-zona in esame. Ma anche, e soprattutto, tramite i disponibili parametri OMI e informazioni ottenute da agenzie di zona, è possibile giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Va inoltre notato come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fondamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il “giudizio di stima” non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore al bene, il sottoscritto terrà inoltre conto di tutte le caratteristiche anzidette, oltre ai fattori riportati in precedenza.

Sulla base quindi dei dati appresi anche dalla recente perizia estimativa in atti a cura della Geom. Paola Savatteri di Livorno, eseguita nel caso specifico tramite metodo di stima MCA, nonché dalla perizia di cui all'Es.Imm.159/18, ed anche sulla base della ricerca di beni compravenduti e comparabili, tramite la banca dati OMI sulle compravendite intervenute nel primo semestre dell'anno corrente 2019, è possibile addivenire al più probabile valore di mercato attuale del bene.

g) Individuazione beni simili in procedure giudiziarie

Come richiesto dal Quesito, lo scrivente si è adoperato al fine della ricerca di beni simili oggetto, negli ultimi 3-4 anni, di procedure esecutive o concorsuali, di perizie estimative e di vendite giudiziarie. Tale ricerca è stata potuta effettuare con l'ausilio della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, debitamente contattata, ha potuto fornire le informazioni disponibili al riguardo all'interno della propria banca dati. Orbene, in base alle risultanze di tale approfondita ricerca è emerso che in tal periodo nessun immobile dalle caratteristiche analoghe a quello in esame risulta contemplato in procedure o vendite giudiziarie, se non i seguenti seppur con caratteristiche in termini di ubicazione e fattezze non propriamente riferibili a quelle dell'immobile da stimare;

LI-EI-106/2016: appartamento 66 mq / perizia v.m. €145.000,00 b.a. €130.500,00 | vendita 10/05/2017 aggiudicata €103.500,00

LI-EI-367/2014 appartamento 54 mq / perizia v.m. €179.200,00 b.a. €160.000,00 | vendita 07/09/2016 aggiudicata €121.000,00.

LI-EI-259/2015 appartamento 72 mq / perizia v.m. €151.725,00 b.a. €120.000,00 | vendita 13/06/2019 aggiudicata €89.000,00

LI-EI-97/2016 appartamento 95 mq e posto auto/ perizia v.m. €197.000,00 b.a. €172.000,00 | vendita 11/05/2018 deserta.

. Per quanto concerne il periodo attuale, da una ricerca effettuata sul sito www.astegiudiarie.it (vedi allegato) non risultano altresì vendite in pubblicità su Castiglioncello - Rosignano Solvay inerenti beni analoghi a quello in esame, se non i seguenti (seppur non certo coincidenti per dislocazione e caratteristiche intrinseche anche in termini di accessori e manutenzione):

LI-EI-127/2016 prox asta 13/11/2019 €480.000,00 (appartamento su tre livelli con giardino e garage | perizia: v.m. €567.000,00)

LI-EI-309/2017 asta 09/10/2019 €102.000,00 (appartamento 100 mq e garage | perizia: v.m. €160.000,00).

Importante peraltro rilevare che per gli immobili sopra indicati trattasi di proprietà 1/1, mentre nel nostro caso, salvo attuazione di procedure di divisione, risulta da porre in vendita la sola quota di proprietà pari ad 1/9.

h) Determinazione del valore del bene immobile e del più probabile importo ricavabile da vendita giudiziaria

Sulla base di quanto descritto e riportato ai precedenti punti f) e g) è possibile addivenire al seguente giudizio di stima, ponderando i valori desunti con applicazione del metodo comparativo, con riferimento ai valori unitari estrapolati dalle procedure giudiziarie prese in esame (ponderando ovviamente i relativi valori col caso in specie) e in base ai dati OMI in relazione alla zona di riferimento:

Valore di mercato attuale del bene

$(130 \times 2.500,00) = \text{Euro } 325.000,00$

Trattandosi di quota 1/9, possiamo stimare: **Euro 36.000,00.**

A giudizio dello scrivente, volendo ottenere l'importo ottenibile tramite asta giudiziaria, ponderando tutti i dati caratteristici del bene in esame e le vendite giudiziarie in atto ed espletate (mediando i valori e le percentuali correttive rispetto ai valori di mercato stimati), possiamo quantificare: **Euro 230.000,00** (qualora trattasi di vendita della piena proprietà del bene).

Ma trattandosi di quota parte della proprietà del bene pari ad 1/9, l'appetibilità anche in fase di asta giudiziaria viene inesorabilmente a scemare, pertanto esso è quantificabile a giudizio di chi scrive in non più di: **Euro 25.000,00** (per la quota 1/9 della proprietà).

Si riporta a seguire, sotto forma di tabella riassuntiva, l'elenco di tutti gli immobili oggetto di perizia con riportata la stima del valore attuale di mercato e il più probabile importo ricavabile attraverso vendita per mezzo di asta giudiziaria, così come in risposta al Quesito posto:

IMMOBILI	Valore di mercato (€)	Più probabile importo ottenibile attraverso asta giudiziaria (€)
<i>Proprietà 1/1 xxxxx</i>		
Lotto 3 (Capoliveri)	558.000,00	450.000,00
Lotto 4 (Cecina)	805.000,00	605.000,00
Lotto 5.a (Donoratico)	16.000,00	13.000,00
Lotto 5.b	5.500,00	4.700,00
Lotto 5.c	4.000,00	3.500,00
Lotto 5.d	4.000,00	3.500,00
Lotto 5.e	5.500,00	4.000,00
Lotto 6.a (San Vincenzo)	155.000,00	135.000,00
Lotto 6.b	20.000,00	13.500,00
Lotto 6.c	7.000,00	5.500,00
Lotto 6.d	38.500,00	26.000,00

Lotto 7	(Sassetta)	120.000,00	85.000,00
Lotto 8.a	(Vada)	6.300,00	5.000,00
Lotto 8.b		6.300,00	5.000,00
Lotto 8.c		6.300,00	5.000,00
<i>Proprietà 1/2 xxxxx</i>			
Lotto 1	(v.Segantini)	93.500,00	60.000,00
Lotto 2	(v.Segantini)	52.000,00	35.000,00
<i>Proprietà 1/1 xxxxx</i>			
Lotto 11	(Guardistallo)	97.500,00	75.000,00
<i>Proprietà 2/9 xxxxx</i>			
Lotto 18	(v.Pisa)	32.800,00	20.000,00
Lotto 19		35.500,00	24.500,00
Lotto 20		35.500,00	24.500,00
Lotto 21		32.800,00	20.000,00
Lotto 22		165.000,00	110.000,00
Lotto 23	(p.dellaTorre)	31.000,00	21.500,00
Lotto 24		33.000,00	23.000,00
Lotto 25		30.500,00	21.000,00
Lotto 26		32.500,00	22.500,00
Lotto 27		46.000,00	30.000,00
<i>Proprietà 1/9 xxxxx</i>			
Lotto 12	(v.Fellini)	35.000,00	26.000,00
Lotto 13		26.500,00	19.000,00
Lotto 14		20.500,00	14.500,00
Lotto 15		40.000,00	28.500,00
Lotto 16		37.500,00	26.500,00
Lotto 17		9.500,00	6.500,00
Lotto 28	(p.Vittoria)	11.800,00	9.500,00
Lotto 29		36.000,00	25.000,00
<i>Proprietà 1/1 xxxxxxx</i>			
Lotto 9	(Rosignano S.)	205.000,00	165.000,00
Lotto 10	(Rosignano S.)	412.500,00	330.000,00
Lotto 10bis	(Rosignano S.)	320.000,00	255.000,00
Sommano (con Lotto 10bis):		3.629.300,00	2.756.200,00

Sommano (senza Lotto 10bis):		3.309.300,00	2.501.200,00
------------------------------	--	---------------------	---------------------

Certo di aver ottemperato a quanto richiestomi e restando disponibile ad ogni chiarimento qualora si rendesse necessario, distintamente saluto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Claudio Sofia

DATA: 26/11/2019



In allegato si riportano le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di perizia, tra cui:

ALLEGATO 1:

- fotografie come da sopralluogo
- planimetrie e visure catastali
- documenti urbanistici

ALLEGATO 2:

- visure ipocatastali

ALLEGATO 3:

- varie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it