

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Emilia GRASSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Φ

- Esecuzione Immobiliare n° 18/23

- Promossa da: [REDACTED] e per essa [REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

- contro: [REDACTED]

- esperto stimatore: Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI

Φ

LOTTO 2

(Per il prospetto riassuntivo, le trascrizioni, le iscrizioni e le questioni comuni ai tre lotti si veda sempre la parte generale della stima)

(F.69 Mapp. 180 sub.12 (bilocale))

bilocale posto al piano terra con soggiorno/cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno/w.c. e terrazza al piano affaccianti su giardino esclusivo di modeste dimensioni. Il bilocale è posto al piano terra di un fabbricato con altre unità immobiliari attigue ed altre poste ai piani superiori (detto corpo di fabbrica A), il tutto è situato in via Castagnetana nel comune di Monteverdi Marittimo ed è censito al N.C.E.U. al F. 69; part.180; sub. 12; cat. A/2;

classe 1; consistenza 3,5 vani; sup. catastale 63 mq; escluse le parti scoperte 57 mq.; Rendita 298,25 €.;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **CONTITOLARI DEL DIRITTO:** nessuno
- **DIRITTI REALI:** proprietà dei beni interessati al lotto 2 :

L'intestatario è ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXX~~ p.iva ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1

- **STATO DI POSSESSO:** al momento del sopralluogo l'immobile è stato aperto dal custode giudiziario (I.V.G. Pisa) e non era abitato da nessuno tanto è che non c'erano gran parte dei termosifoni ne le rubinetterie dei sanitari ne tanto meno i mobili e la cucina. Non esiste un regolare contratto di affitto registrato come il sottoscritto ha verificato all'agenzia delle entrate (si veda All. 10). Visto quanto appena detto l' immobile del presente lotto è da considerarsi libero.

- **VENDITA SOGGETTA AD IVA:** trattandosi della proprietà di una società a responsabilità limitata potrebbe essere soggetta ad I.V.A..

- **DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 DLGS 122/2005:** non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge in quanto non risultano contratti di preliminari e/o contratti registrati.

- **DIVISIBILITA' DEL BENE:** non possibile.

- **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI :** per l' u.i. relativa a questo lotto, facendo parte questa di un condominio, ci sono oneri condominiali da pagare pari a €98,71 e non ci sono alla data del 24 luglio 2023 lavori condominiali già deliberati per i quali è prevista l'emissione di spese



condominiali straordinarie. C'è da dire infine che non esistono vincoli condominiali particolari se non quelli del mantenimento delle parti a comune di spettanza dell'immobile. A questo proposito l'amministratore di condominio, ha fornito al sottoscritto il regolamento del condominio non datato e non firmato nel quale tra le altre si parla di posto auto condominiale assegnato ad uso esclusivo a questa unità immobiliare ma di tale assegnazione esclusiva non si fa menzione in nessun atto ufficiale inerente l'immobile ed anche dallo stesso regolamento condominiale (che non riporta alcuna planimetria che ne esplicita dimensione e localizzazione), così come dai sopralluoghi effettuati sul posto dallo scrivente, non è stato possibile evincere né la dimensione di quest'area a comune in assegnazione esclusiva adibita a parcheggio, né la sua collocazione all'interno delle parti condominiali (F.69 part.180) che in questo momento, se si escludono gli stradelli, sono in gran parte coperte di rovi e sterpaglie in genere. Quanto appena detto, dovrà essere approfondito dai partecipanti alla gara di aggiudicazione e/o dai loro tecnici e legali di fiducia per proprio conto ovviamente se di loro interesse. Le indicazioni appena accennate sulla possibile presenza dell'uso esclusivo di un posto auto di proprietà comune, vengono offerte esclusivamente, come contributo professionale ai futuri possibili aggiudicatari al fine di informarli anche su questa possibilità che però dovrà essere eventualmente accertata a loro spese.

- GRAVAMI E SERVITU': Non esistono né gravami né servitù. Anche se è



possibile che siano installate delle tubazioni per servizi tecnologici primari che, di fatto, costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 del c.c. Con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di messa in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato. I partecipanti alla gara di aggiudicazione comunque verifichino per proprio conto e con l'aiuto di propri tecnici e legali e le indicazioni di cui sopra vengono date esclusivamente come contributo professionale ai futuri possibili aggiudicatari che dovranno comunque verificare a loro spese e con loro professionisti queste servitù.

- CARATTERISTICHE DI LUSO: No

Tutto posto nel Comune di Monteverdi Marittimo (PI), Loc. Gualda via Castagnetana, villaggio "orizzonti del Castelluccio", p. terra (o come indicato in catasto, piano secondo sotto strada S2).

----- ◊ -----

SOMMARIO

- A) Descrizione catastale ed eventuali irregolarità catastali ;
- B) Descrizione dei luoghi, contratti di affitto e pendenze condominiali;
- C) Descrizione urbanistica (Pratiche edilizie ordinarie, abusi con loro datazione, sanatorie, certificati di abitabilità ecc.);
- D) Stima del bene;
- E) Valore a base d'asta;
- F) Determinazione del valore del bene;



H) Conclusioni

----- Φ -----

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Della Meridiana n°5, iscritto al n°1266 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (all. n°01), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Monteverdi Marittimo, stante il quesito posto, contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (all. n°01) espone quanto segue:

A) DESCRIZ. CATASTALE E EVENTUALI IRREGOLARITA CATASTALI

I beni oggetto del presente lotto (monolocale con giardino e terrazza al piano) della perizia sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monteverdi Marittimo come segue:

- Foglio **69**; Part. 180; Sub. 12; Cat. **A/2**; Cl. 1^A; Cons.vani 3,5; sup. catastale totale 63 mq. ed escluse aree scoperte 57 mq; R.C. € **298,25** intestato ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota 1/1(all. n°04);

Alla presente si allega l'estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle in oggetto (all. n°05).

Si allega inoltre la planimetria catastale dell'unità immobiliare (all. n°03) la cui rappresentazione delle parti esterne (giardino e terrazza), pur essendo fatta in maniera grossolana, comunque, non influisce sulla rendita per cui



non c'è necessità di dover ripresentare al catasto la planimetria che può quindi ritenersi conforme allo stato attuale.

B) DESCRIZIONE DEI LUOGHI, CONTRATTI DI AFFITTO E PENDENZE

CONDOMINIALI

In data 25/05/23 lo scrivente provvedeva, a recarsi presso gli immobili oggetto di procedura, al fine di effettuare il primo sopralluogo di rito insieme al custode giudiziario incaricato dal Tribunale di Livorno (IVG Pisa), in tale occasione il sottoscritto non trovava sul posto nessuno e apriva la porta d'ingresso il custode giudiziario sig. Voglini Marco dell'IVG di Pisa. Il complesso edilizio nel quale è inserito l'immobile oggetto di esecuzione è costituito in condominio, è costituito in condominio, ed esistono parti a comune quali "stradelli" di accesso, fognature ecc. ecc. Non esistono alla data del 24 luglio 2023 lavori condominiali deliberati ma non ancora eseguiti e le rate condominiali scadute alla data indicata nell'allegato 13 sono pari ad €98,71. L'amministratore ha inviato per mail tali rate scadute il 24-07-23.

Non esistono atti dove vengono indicati specifici vincoli o servitù, tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame a contatto con un'altra proprietà, nelle aree scoperte non ché nelle murature a confine, possono essere installate delle tubazioni per servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 del cc. Con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di messa in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

L'edificio complessivo del quale fa parte la u.i. trattata in questo secondo lotto è costituito da più unità immobiliari indipendenti. Esiste anche una zona



adibita a parcheggio non ad uso esclusivo. All'appartamento posto al piano terra (o come descritto nel catasto: "al secondo piano sotto strada") si arriva, dopo aver percorso dal vicino parcheggio pubblico, uno stradello a comune, che conduce all'entrata (costituita da un cancello ligneo), mediante pochissimi scalini in pietra, di un giardino privato delimitato da una recinzione anche questa in legno. All'interno di questo resede/giardino, dopo aver proceduto per pochissimi metri su un vialetto pedonale in pietra, si giunge ad una terrazza pavimentata in cotto e posta ad una cinquantina di cm più in alto del piano di campagna del giardino stesso e, superato questo ulteriore dislivello mediante alcuni gradini, si giunge alla quota dell'appartamento e della sopra menzionata terrazza. Appena si accede a questo bilocale, dalla terrazza con pavimentazione in cotto, troviamo un bel soggiorno/cottura che, oltre alla porta d'ingresso ha anche una finestra che gli consente di avere un'ottima illuminazione e, percorrendo questa stanza fino in fondo, sulla sinistra troviamo un disimpegno dal quale si arriva ad un bagno con areazione forzata, ad un ripostiglio ed ad una camera. Tutti gli ambienti della u.i. sono ben intonacati e tinteggiati ad esclusione di qualche zona con macchie di umidità da risalita capillare e/o da perdita di tubazioni il tutto presumibilmente dovuto all'inutilizzo da molti anni se non addirittura da sempre di questa u.i.. Gli infissi esterni tutti con vetrocamera, sono in legno impregnato a vista con tapparelle anche queste in legno ma verniciate di colore bianco e queste ultime da ripristinare. I pavimenti in tutto l'immobile sono ben mantenuti e sono in gres porcellanato simile al cotto, mentre nella zona cottura così come nel bagno, troviamo piastrelle in gres porcellanato



o simili di colore chiaro, tutte in buono stato conservativo. Le porte interne color legno di tipo impiallacciato e tamburato sono anche queste in ottimo stato. L'impianto elettrico è in buono stato così come sembra l'impianto idrico. L'impianto di riscaldamento è tradizionale con termosifoni in alluminio (che peraltro non sono tutti presenti nell'immobile specifico) e termo autonomo a caldaia (della Immergas) che presumibilmente non è mai stata fatta funzionare e pertanto, dopo circa 17 anni dalla sua installazione, il tutto risulta essere vetusto e probabilmente da revisionare. Nel bagno sono presenti il wc, il lavabo la doccia ed un bidè tutti in ceramica, tutti di qualità media, ma tutti non hanno la rubinetteria e risultano mal tenuti. Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni degli impianti così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo a base d'asta che andremo ad eseguire nei paragrafi successivi contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi necessari a certificare e/o rendere efficienti gli impianti. Le facciate esterne limitatamente alla zona dell'immobile così come i muretti di recinzione del giardino e della terrazza sono tutti intonacati sufficientemente anche se, vista la mancanza assoluta di manutenzione, risultano allo stato attuale almeno in diverse zone da ridipingere, mentre il cancello e le recinzioni lignee sono tutte da restaurare. Al sottoscritto ha aperto l'abitazione il custode giudiziario e, l'appartamento praticamente vuoto da mobili e quanto altro necessario per vivere è risultato essere evidentemente non occupato e quindi da considerarsi libero.



Al sopralluogo quindi, la situazione manutentiva dell'immobile risultava essere quasi buona se si esclude l'erba alta nel giardino.

La località Gualda via Castagnetana villaggio "Orizzonti del Castelluccio" dove si trova l'immobile, è una zona di aperta campagna tranquilla ma isolata e senza servizi di alcun tipo anche se; l'intero complesso, è costituito da molti edifici in uno dei quali, quello a carattere turistico ricettivo, c'è anche ristoro/bar stagionale stagionale ed una piscina a pagamento, funzionante nei mesi estivi che ha, ai suoi bordi, su una pavimentazione in cotto che la circonda, ombrelloni e sdraio. La zona in oggetto quindi, è distante qualche chilometro dal paese di Monteverdi Marittimo, e per raggiungere qualsiasi centro abitato, nella normalità della vita quotidiana, occorre un mezzo a motore. Al appartamento, come già accennato, si accede mediante una stradello collegato a sua volta al parcheggio pubblico al quale si arriva dalla via principale.

La struttura portante dell'edificio nel quale è situato il nostro monocale è in in cemento armato.

Quanto sopra descritto è meglio visibile nella planimetria dello stato di rilievo e nelle planimetrie dello stato di diritto (si veda All. n. 07) non che nella documentazione fotografica (all. n°06).

L'unità immobiliare, con i suoi annessi e connessi ha le seguenti dimensioni lorde - nette visibili anche negli elaborati grafici dello stato di rilievo:

Superficie lorda bilocale p.t.	mq 56,50 circa
Superficie terrazza p.t.	mq 15,20 circa



Superficie giardino esclusivo

mq 39,00 circa

C) DESCRIZIONE URBANISTICA (Pratiche edilizie ordinarie, ABUSI E LORO DATAZIONE, sanatorie, certificati di abitabilità ecc.)

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima, si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende né riscontri né l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli abilitativi. La diligenza edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale per cui l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti all'esperto. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondita con ulteriori verifiche a carico del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene. Al fine di verificare la situazione urbanistico-edilizia dei beni in oggetto e reperire la necessaria documentazione, il sottoscritto si è recato più volte presso l'ufficio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Monteverdi Marittimo per verificare la presenza di pratiche edilizie ordinarie, in sanatoria ecc. inerenti l'unità immobiliare oggetto di



perizia con particolare riferimento all'immobile oggetto di questo lotto e dopo aver avuto anche ampie delucidazioni da parte dei tecnici comunali, ha definito la situazione che segue:

Inquadramento urbanistico e vincoli presenti:

L'immobile in questione, ubicato in loc. Gualda via Castagnetana nel comune di Monteverdi Marittimo è localizzato all'interno di una zona di piano UTOE 8,9 art.51 delle NTA quadro 14 . I Vincoli presenti per il vigente regolamento urbanistico del comune di Monteverdi Marittimo sono: a) Vincolo paesaggistico; b) idrogeologico c) fascia di rispetto pozzi d'uso idro potabile .

Dalle pratiche edilizie visionate alla casa comunale di Monteverdi Marittimo (All. n. 09) è scaturito che l'immobile in oggetto è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie ordinarie:

Piano attuativo/convenzione urbanistica 385

Delibera di consiglio n. 68 del 29-11-2004 su variante al piano attuativo dove viene approvato il progetto complessivo.

Esecuzione del piano attuativo con deposito D.I.A. n.37D/2005

1° variante effettuata con deposito DIA pratica n. 87/2006

2° variante effettuata con deposito D.I.A. pratica n. 156/2007

CERTIFICATO DI ABITABILITA':

Si fa presente che nelle pratiche visionate è stato rintracciato l' attestato di abitabilità (agibilità) (All.09)

Dal accesso agli atti che il sottoscritto ha effettuato in data 04-05-2023 ed in seconda battuta in data 19-07-23 è emerso che, le pratiche con i relativi allegati (planimetrie dell'immobile, relazioni ecc.) sono le seguenti:

Piano attuativo/convenzione urbanistica 385

Delibera di consiglio n. 68 del 29-11-2004 su variante al piano attuativo dove viene approvato il progetto complessivo.

Esecuzione del piano attuativo con deposito D.I.A. n.37D/2005

1° variante effettuata con deposito DIA pratica n. 87/2006

2° variante effettuata con deposito D.I.A. pratica n. 156/2007 (si veda All.09)

CONFORMITA' FRA STATO LEGITTIMATO - ACCATASTATO E RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Dal confronto tra le planimetrie depositate alla casa comunale, ed in particolare da quelle allegare alla DIA pratica n. 156 del 2007 2° ed ultima variante, con il rilievo effettuato dal sottoscritto (stato di fatto), si evince che a meno di piccole difformità rientranti nelle tolleranze ammesse dalla norma per l'immobile relativo a questo lotto 2, **non esistono abusi edilizi.**

Come detto sopra, **esiste l'agibilità. (si veda All. 9)**

Quanto appena detto sulle non presenza di abusi, non deve essere essere interpretato come situazione assoluta ed irremovibile ma più tosto quale contributo professionale per l'eventuale aggiudicatario, che dovrà comunque verificare con un tecnico di propria fiducia quanto riscontrato dallo scrivente .

In altre parole, quanto appena detto sulla non presenza di abusi in questo immobile, deve essere interpretato quale contributo indicativo della situazione edilizia ed urbanistica del bene, che andrà però approfondita con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene stesso. Visto quanto sopra, l'immobile del presente lotto 2, risulta conforme allo stato sia accatastato che con le planimetrie depositate al



comune (di diritto) si veda (All. 09)

D) STIMA DEL BENE

Descrizione del metodo di stima:

Si veda la parte generale ai tre lotti

Determinazione del valore di mercato

Scopo della stima è la valutazione del più *probabile valore di mercato* dell'immobile libero e/o occupato. I procedimenti di stima indicati dagli IVS sono tre che si applicano in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione in funzione dei dati reperibili sul mercato:

Il metodo del confronto di mercato: si basa sul principio che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, ovvero la differenza di prezzo tra immobili simili è funzione dalle diverse caratteristiche le quali influenzano e fissano una variazione del prezzo: detto metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto ed i prezzi risultano funzione dalle caratteristiche qualitative e quantitative degli stessi.

Il metodo finanziario: si basa sul principio di redditività di un bene e viene quindi utilizzato specificatamente per la valutazione di immobili che vengono acquistati e venduti per la loro capacità di produrre reddito. Tale metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto quali redditi, saggi di capitalizzazione ecc...

Il metodo dei costi: Si basa sul principio di valutazione del costo di costruzione di un immobile e viene applicato in particolare per quegli immobili di carattere speciale con caratteristiche di unicità che non trovano frequente scambio sul mercato. Il metodo quindi si basa sulla stima del valore di



mercato del terreno di costruzione al quale si aggiunge il costo di costruzione di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stime eventualmente ragguagliato con un coefficiente di vetustà.

Per la valutazione dei beni in oggetto presa in considerazione la tipologia dello stesso, la sua ubicazione e consistenza si è ritenuto procedere alla stima utilizzando il **metodo del confronto di mercato**. Il procedimento utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto è l'MCA (*Market Comparison Approach*) applicabile a tutte le tipologie immobiliari in ragione di un sufficiente numero di dati reperibili; la tesi alla base del metodo si avvale dell'ipotesi che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare il linea rispetto ai prezzi stabiliti per gli immobili di confronto. La ricerca dei beni di confronto è stata sviluppata dal sottoscritto al fine di individuare i beni comparabili per l'applicazione del metodo MCA, sul foglio catastale di ubicazione del bene (Foglio **69**) o a quelli vicini sempre del solito comune e per la categoria catastale A/2. Il procedimento adottato si è concretizzato nella ricerca degli atti di trasferimento che sono stati effettuati nel periodo di tempo individuato dal 10/01/2022 al 10/07/2023, per unità immobiliari censite nella categoria catastale presa come riferimento. Purtroppo la ricerca ha avuto esito negativo e non è stato possibile reperire neppure due atti all'interno dei 18 mesi sopra indicati che avessero caratteristica di buona affidabilità per cui, per trovare il prezzo di mercato, il sottoscritto si è avvalso di ricerche on-line su siti accreditati tenendo in debito conto che, da quanto riportato nei rapporti dell'Agenzia delle Entrate sul mercato immobiliare dell'anno passato, lo sconto medio applicato alle compravendite rispetto alle



proposte (simili a quelle della presente esecuzione) è, mediamente mai inferiore al 14% circa. I dati relativi risultano i seguenti:

Per questo bilocale oggetto della presente valutazione estimativa, così come per gli altri due piccoli appartamenti (dato che tutti e tre hanno le medesime caratteristiche costruttive, funzionali e di locazione, cambiando solo per dimensioni e vani, pur rimanendo sempre modeste u.i.), avremo i medesimi tre comparabili A ,B e C desunti però da annunci immobiliari poiché alla conservatoria, come detto, non sono presenti comparabili idonei. I dati relativi per il lotto 2 sono i seguenti:

Comparabile A

(Agenzia immobiliare Toscana c.so Matteotti 355 Cecina Rif.152 del 09-06-23). Appartamento di 50 mq posto in complesso di nuova realizzazione sito in Monteverdi Marittimo località Canneto , con finiture tipiche toscane , pavimento in cotto e solai realizzati con travi e mezzane sito al piano primo con ingresso indipendente composto da due vani cioè soggiorno con angolo cottura e terrazza, camera matrimoniale e bagno, piscina condominiale con ampio solarium e grande loggiato per il tempo libero. L'appartamento viene venduto completamente arredato. Al piano terra troviamo un garage ed un cortile di proprietà. L'impianto di riscaldamento è autonomo a GPL e c'è anche la predisposizione dell'impianto di condizionamento. Classe energetica D.Libero.

Richiesti in euro 95.000,00.

Comparabile B

(Agenzia immobiliare Tuscanamare via Firenze 3- via Tirreno 11 Castagneto Carducci LI Rif.T211 del 01-06-23). Appartamento di mq. 51 in ottimo stato



parzialmente arredato posto in complesso di 19 alloggi di recente realizzazione sito in Monteverdi Marittimo località Canneto, sito al piano primo con ingresso indipendente da giardino privato con anche un garage e balcone. L'appartamento con scala esterna da corte privata è composto da cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a Garage. Riscaldamento autonomo. Nel Borgo c'è anche una comoda piscina Classe energetica G .
Libero.

Richiesti in euro 85.000,00.

Comparabile C

(Immobiliare Faber via Aurelia 111Castagneto Carducci LI Rif.5822 del 12-01-23)

Bilocale al piano terra rialzato in ottimo stato posto nel verde delle colline di Monteverdi Marittimo tra Monteverdi e Sassetta su strada alberata ed asfaltata, con vista panoramica ed ingresso indipendente composto da loggia, angolo cottura soggiorno, disimpegno, bagno finestrato, camera e balconcino per un totale di 45 mq.. Al piano inferiore cantina completa la proprietà una spaziosa corte/giardino e due posti auto di proprietà. Solai tipici toscani travi travicelli e mezzane.

Classe energetica G Libero.

Richiesti in euro 99.000,00.

Le caratteristiche analizzate che differenziano i beni di confronto, tenuto conto che sono parte della stessa zona urbana e nell'ambito della stessa zona OMI o zone OMI limitrofe, sono: la superficie principale della u.i., la presenza di elementi accessori quali giardino, balcone, terrazze e ripostigli non che lo stato di manutenzione del fabbricato di cui le u.i. fanno parte sia lo



stato di manutenzione vero e proprio delle u.i... Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono nel caso in esame le seguenti:

la data: abbiamo ritenuto detto parametro ininfluenza. Dalle analisi di mercato si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, non abbia subito una variazione significativa dalla data della messa in pubblicità da parte delle agenzie immobiliari presi come parametro di comparazione ad oggi; in quanto tra il primo e secondo semestre del 2022 le variazioni dei valori di mercato come rilevato dall'osservatorio OMI non hanno subito variazioni.

Superficie: il prezzo marginale è stato calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata, le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle dichiarazioni effettuate nelle pubblicità delle agenzie immobiliari. (Tab.1 All.11).

Stato di manutenzione dell'edificio: si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive dei fabbricati, si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo per passare da un livello al successivo superiore/inferiore pari ad una incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare (Tab. 5 All.11). Non

sono state prese in considerazione altre caratteristiche immobiliari oltre le precedenti ed a quelle in tabelle, perché ritenute omogenee tra gli immobili di comparazione e tra questi e l'immobile oggetto di stima. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. 7 All. 11) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità. Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e corrisponde, fatti i responsabili aggiustamenti, a **€. 71.200,00**. Da detto valore si ricava, dividendo lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (pari a 63,14 mq) e fatte le responsabili approssimazioni, il valore di circa **€.1.127,00** al mq.. Confrontando tale valore con i dati espressi dall'OMI per la zona in oggetto riferiti al 2022 semestre 2°, il cui valore medio risulta di circa 910,00 €/mq., (min. 770,00 - max. 1050,00) per le abitazioni civili normali, mentre per i villini più simili al tipo di immobile in oggetto che non è un monolocale (meno appetibile di un bilocale/trilocale ecc.) e che ha un giardino ed un ingresso indipendente il valore medio risulta di circa **1020,00 €/mq., (min. 840,00 - max. 1200,00)**, si riscontra che tale valore ricade all'interno dell'intervallo indicato.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento



stabilito dallo scrivente con procedimento pluri parametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell' art. 568, comma II del c.p.c., come modificato dall'art.13 del D.L. 27-giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tal fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq. 63,14 circa determina un valore di 1.127,00 €/mq circa. A questo punto togliendo le spese condominiali ancora insolute ed arrotondando responsabilmente avremo un valore definitivo commerciale (di mercato) pari a :

€. 71.000,00 valore di Mercato detratte le spese di condominiali
da saldare ed arrotondando responsabilmente (lotto 2)

E) VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti, i quali difficilmente, hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene



oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento, inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti. Visto quanto detto sopra, lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari al 10%: € 71.000,00 - 10% = € 63.900,00 avremo quindi che il valore a base d'asta del bene oggetto di questo lotto 2 sarà pari a:

€. 63.900,00 (Valore a Base d'Asta lotto 2)

F) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto, riepilogando avremo che:

1) Il Valore di mercato togliendo spese condominiali per questa u.i., per la quota di 1/1 del bene oggetto di questo lotto 2 sarà:

€. 71.000,00

2) Valore a base d'asta per la quota di 1/1 del bene oggetto di questo lotto 2 sarà :

€. 63.900,00

G) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità del costruito che come zona e tipologia di costruito, considerando la localizzazione, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie. Come già detto all'inizio della presente



perizia, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile. A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

ALLEGATI

- n° 01 Decreto di nomina e giuramento;
- n° 02 Verbale di sopralluogo e dichiarazione occupante;
- n° 03 Planimetria Catastale (Lotto 1);
- n° 04 Visura Catastale (lotto 1);
- n° 05 Estratto di Mappa ed Elaborato Planimetrico ;
- n° 06 Documentazione Fotografica (lotto 1);
- n° 07 Elaborati grafici di rilievo, di diritto e sovrapposti (lotto 1)
- n° 08 Ispezioni ipotecarie, nota dell'atto di compravendita ecc.;
- n° 09 Pratiche edilizie presenti al comune di Monteverdi M.mo e agibilità;
- n° 10 Risposta Agenzia Entrate su presenza contratti di affitto o simili;
- n° 11 Tabella dei comparabili e del subject per la valutazione (lotto 1);
- n° 12 Valori OMI
- n° 13 risposta amministratore di condominio su oneri condominiali,
regolamento di condominio ecc.;

Livorno, il 01 settembre 2023

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
	Ind. Industriale
N. 1266	Ing. dell'Informazione

Pacchiardi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Dichiarazione protocollo n. PI0080390 del 11/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteverdi Marittimo

Localita' Gualda

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 180

Subalterno: 12

Compilata da:
Cavallini Enio

Iscritto all'albo:
Geometri

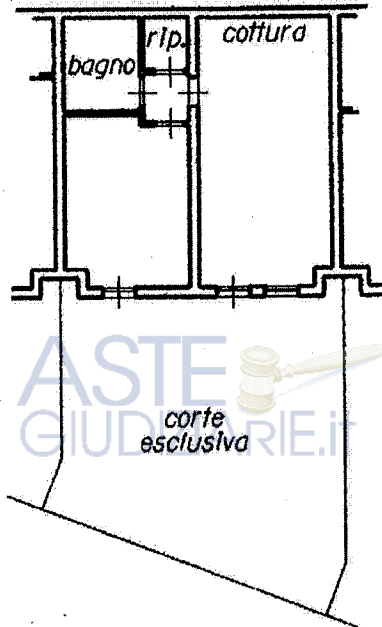
Prov. Livorno

N. 718

Scheda n. 1

Scala 1:200

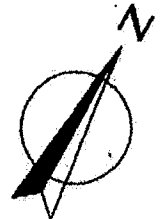
ASTE
GIUDIZIARIE.it



plano terra
(2° sottostrada)
h. 2,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ultima planimetria in atti

Data: 07/04/2023 - n. T246244 - Richiedente: PCCLSN63A15E625J

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firma: *[Firma illeggibile]* - Sottosegretario al 02/04/2023 - Comune di Monteverdi Marittimo (AR) - Particella 180 - Subalterno 12 - VIA CASTAGNETIANA Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (Codice:F661)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 69 Particella: 180 Sub.: 12

INTESTATO	(1) Proprieta' 1/1
------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	180	12			A/2	1	3,5 vani	Totale: 63 m ² Totale: escluse aree scoperte***: 57 m ²	Euro 298,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA CASTAGNETANA Piano S2											
Partita	Mod.58											
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Appalti Terreni Correlati

Codice Comune F661 - Foglio 69 - Particella 180

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	180	12			A/2	1	3,5 vani		Euro 298,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2014 Pratica n. PI0036764 in atti dal 07/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16076. I/2014)
Indirizzo	VIA CASTAGNETANA Piano S2											
Partita	Mod.58											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2023

Annotazioni	-classamento e rendita validati
-------------	---------------------------------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F661 - Foglio 69 - Particella 180

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	180	12			A/2	1	3,5 vani		Euro 298,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2006 Pratica n. P10150257 in atti dal 22/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17225.1/2006)
Indirizzo LOCALITA' GUALDA Piano S2												
Notifica												
Annotazioni												
					Parrita		Mod.58					
-classamento e rendita validati												

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	180	12			A/2	1	3,5 vani		Euro 298,25	COSTITUZIONE del 11/07/2006 Pratica n. P10080390 in atti dal 11/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1354.1/2006)
Indirizzo LOCALITA' GUALDA Piano S2												
Notifica												
Annotazioni												
					Parrita		Mod.58					
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1								(1) Proprietà 1/1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/12/2007 Pubblico ufficiale MARCONI FRANCESCO Sede POMARANCO (PI) Repertorio n. 55047 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 7374.1/2007 Reparto P.I di VOLTERRA in atti dal 17/12/2007
Situazione degli intestati dal 11/07/2006	
F. N.	1
DATI ANAGRAFICI	
CODICE FISCALE	[REDACTED]
DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà 1/1 fino al 04/12/2007
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 11/07/2006 Pratica n. P10080390 in atti dal 11/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1354.1/2006)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

*** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

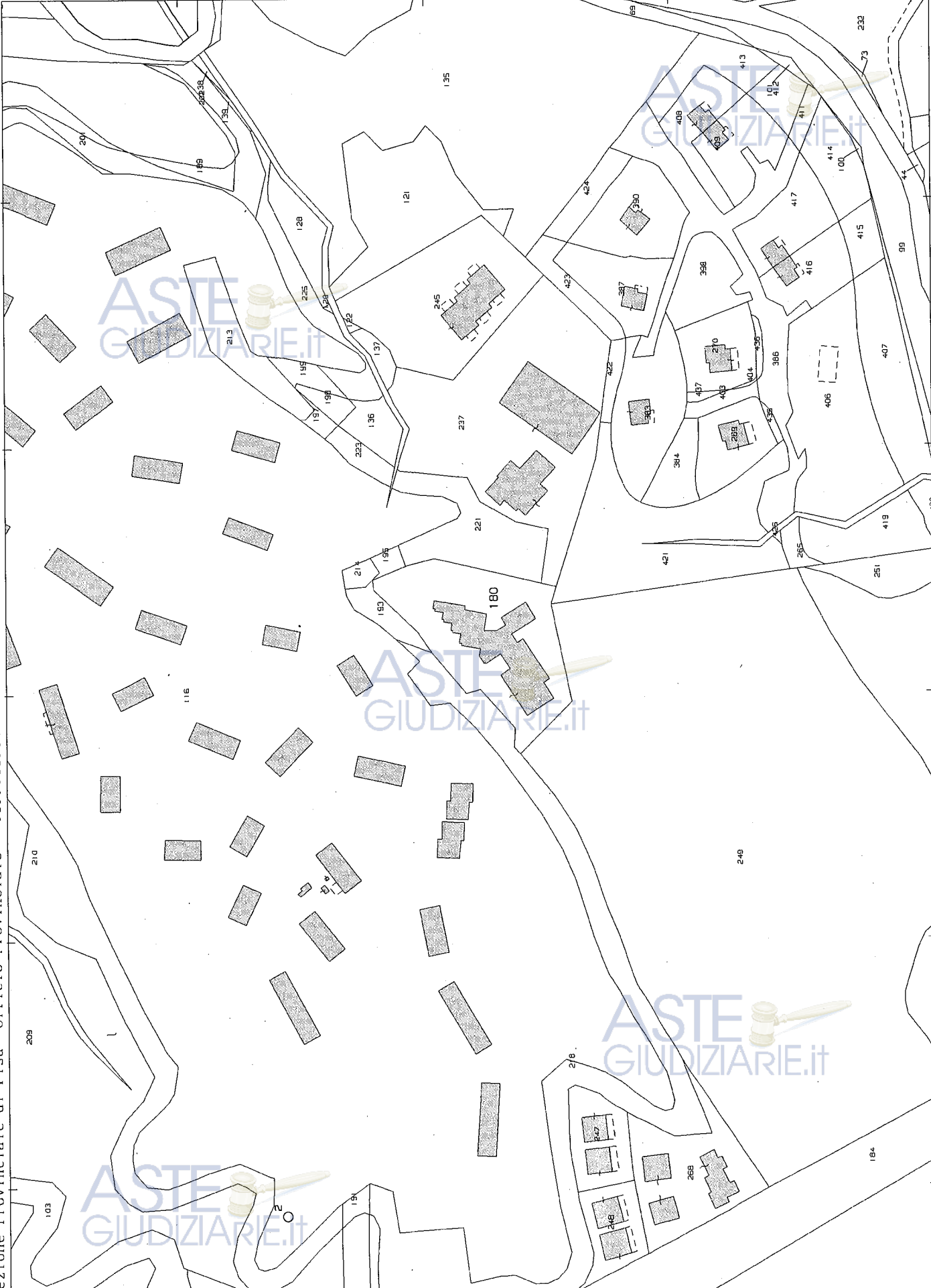
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PAOLA AMODIO

Comune: (PI) MONTEVERDI MARITTIMO
Foglio: 69
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T247394/2023
11-Apr-2023 16:4:6



1 Particella: 180

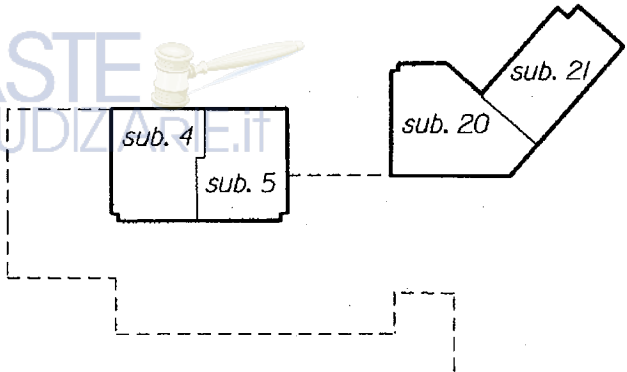
E=-53800

Firmato Da: PACCIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130d5bb7d6670b2fd5a36cae6895667

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Cavallini Enio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Livorno	N. 718

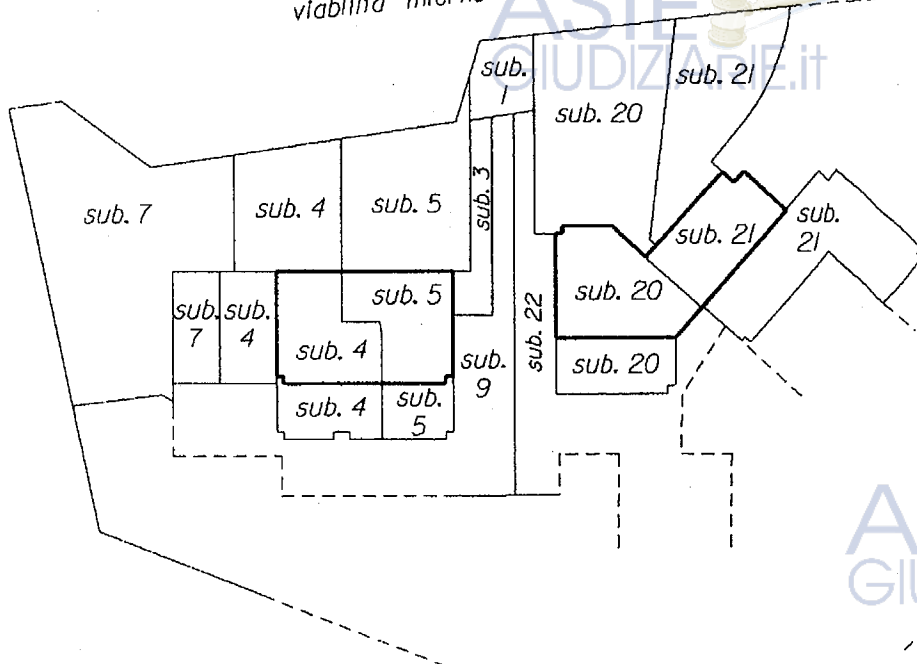
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Comune di Monteverdi Marittimo	Protocollo n. PI0106804 del 129/05/2007
Sezione: Foglio: 69 Particella: 180	Tipo Mappale n. 85908 del 03/05/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

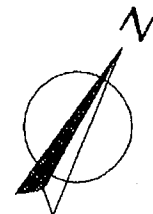


sottotetto

viabilità interna di comparto



piano terra



Ultima planimetria in atti

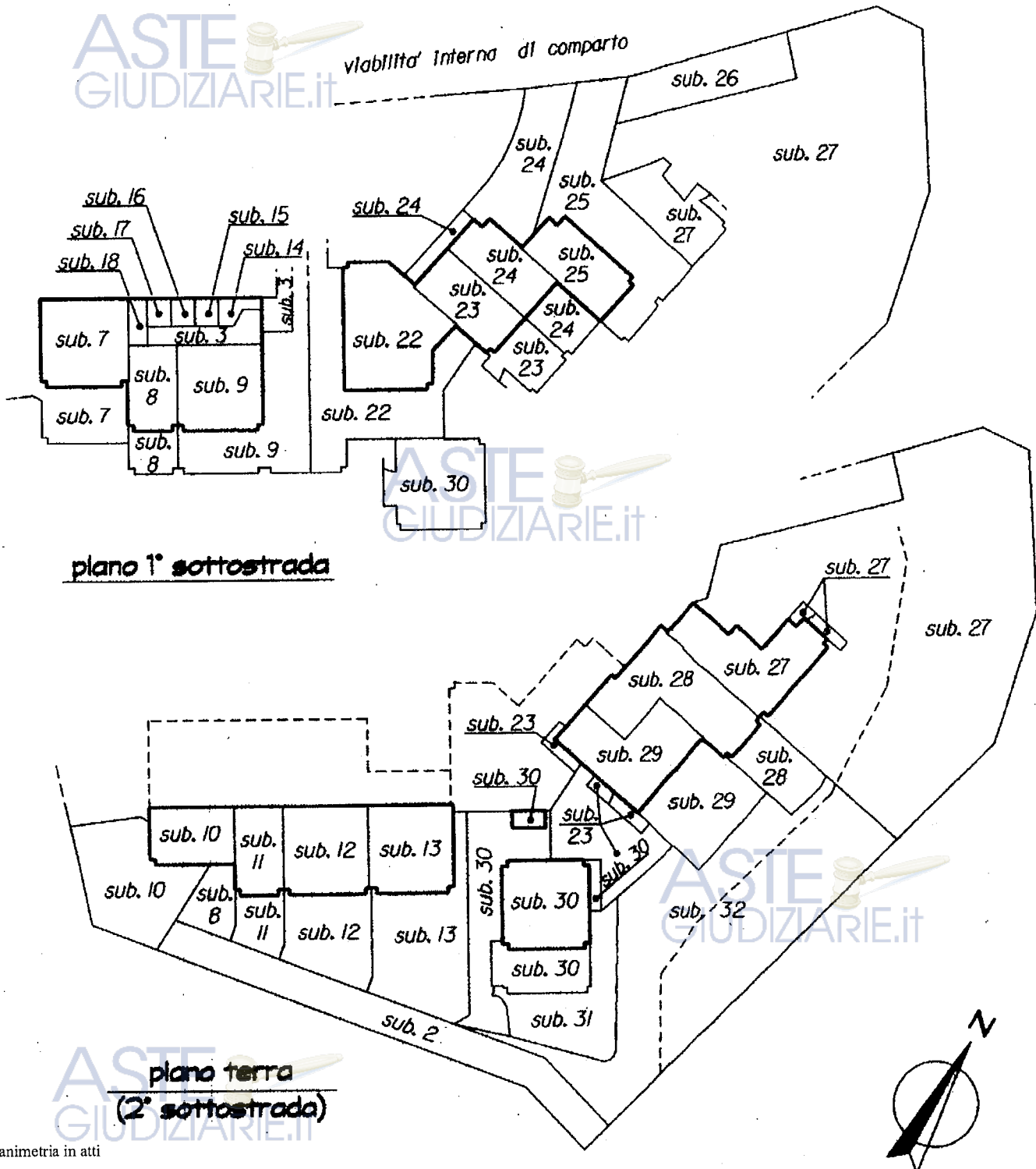


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Cavallini Enio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 718

Comune di Monteverdi Marittimo Protocollo n. PI0106804 del 29/05/2007
Sezione: Foglio: 69 Particella: 180 Tipo Mappale n. 85908 del 03/05/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

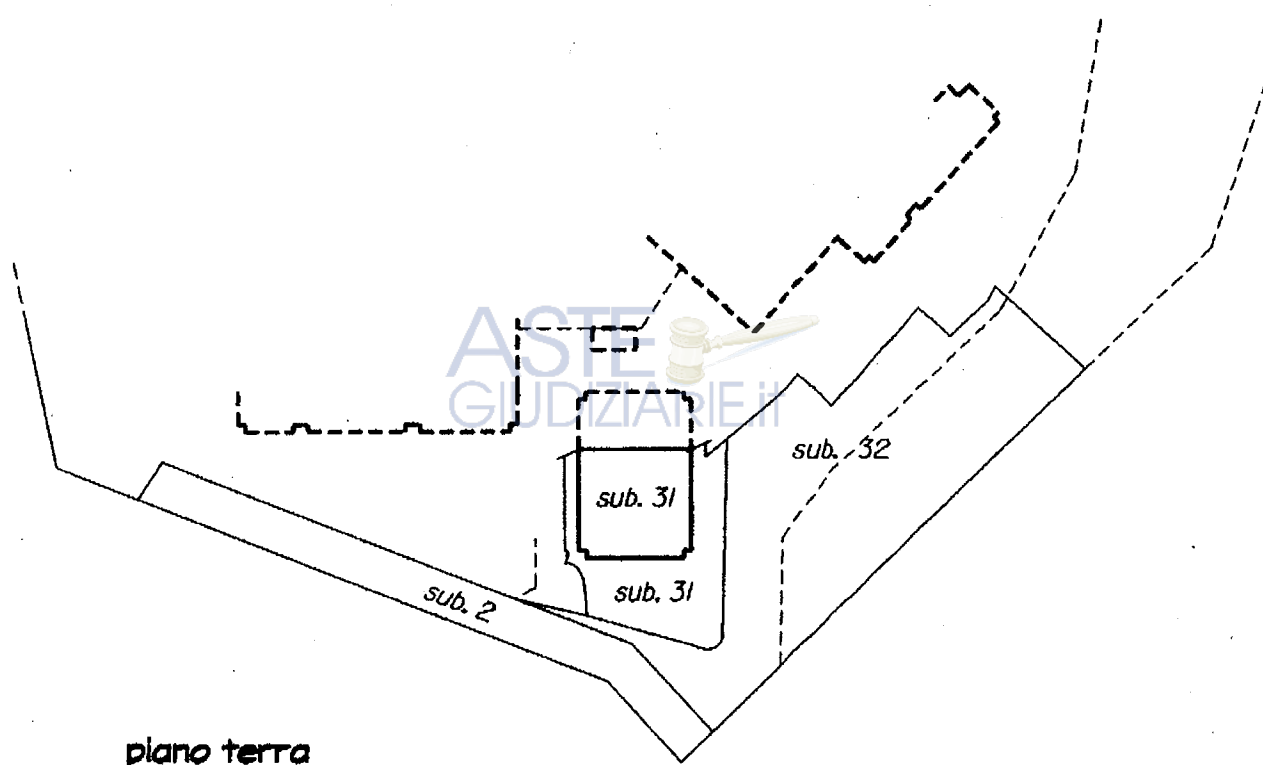


Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Cavallini Enio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Livorno	N. 718

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pisa

Comune di Monteverdi Marittimo	Protocollo n. PI0106804 del 29/05/2007
Sezione: Foglio: 69 Particella: 180	Tipo Mappale n. 85908 del 03/05/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



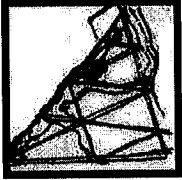
piano terra
 (3° sottostrada)



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2023 - Comune di MONTEVERDI MARITTIMO(F661) - < Foglio 69 Particella 180 >
 Firmato Da: PACCIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130cd5bb7d6670b2fd45a36cae6895667





STUDIO PACCIARDI

Ing. Alessandro Pacciardi & Altri

57124 LIVORNO

Tel. e Fax 0586/404125

e-mail: studiopacciardi@gmail.com

pec: alessandro.pacciardi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

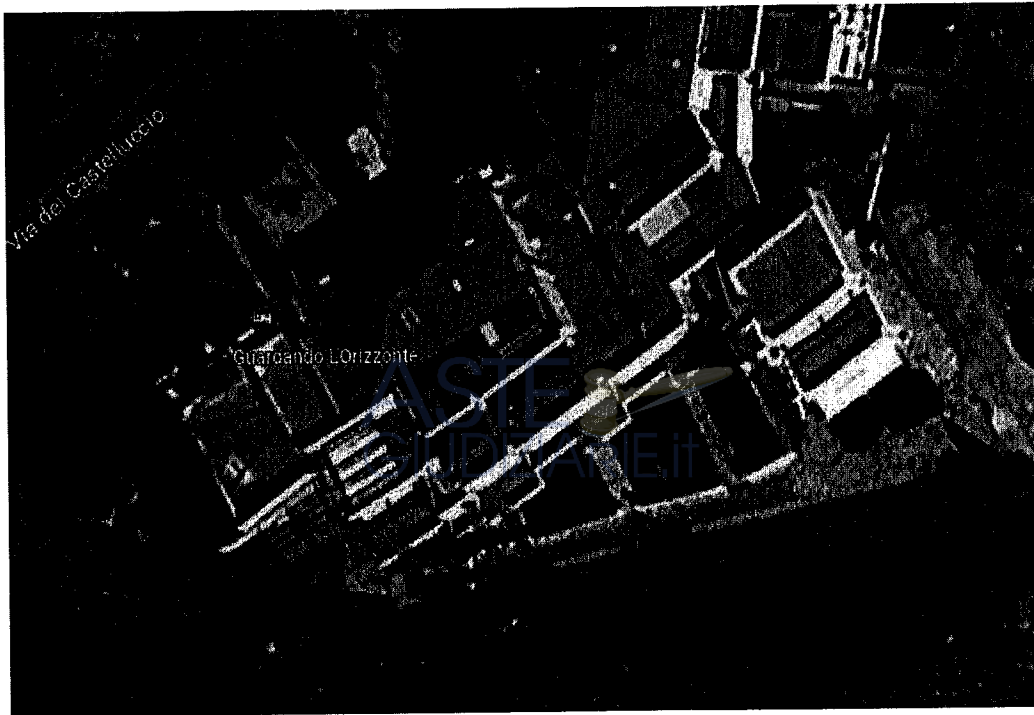
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Oggetto: Es 18-23 lotto 2

Ubicazione: Via Castagnetana piano S2, Loc. Gualda, villaggio "orizzonti del Castelluccio - Monteverdi Marittimo

Proprietà: ~~XXXXXXXXXX~~

(foto aerea)



Monteverdi Marittimo, 20 Luglio 2023

Il Tecnico

Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
	Ing. Industriale
N. 1266	Ing. dell'Informazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documentazione Fotografica - Via Castagnetana, Loc. Gualda, villaggio "orizzonti del Castelluccio"
Monteverdi Marittimo, pag. 1 di 5
Publicazione ufficiale a uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 1
(Esterno)



Foto 2
(esterni)



Foto 3
(soggiorno con angolo cottura)

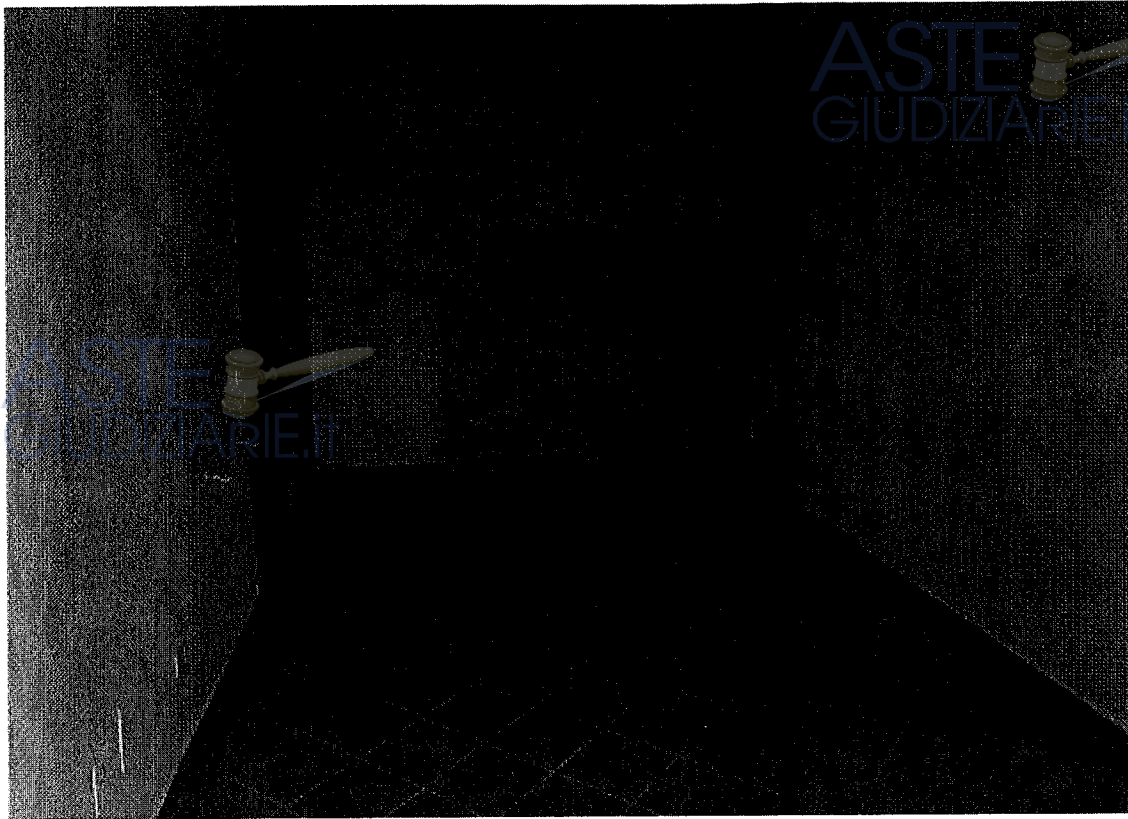


Foto 4
(Bagno)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 5
(Camera)

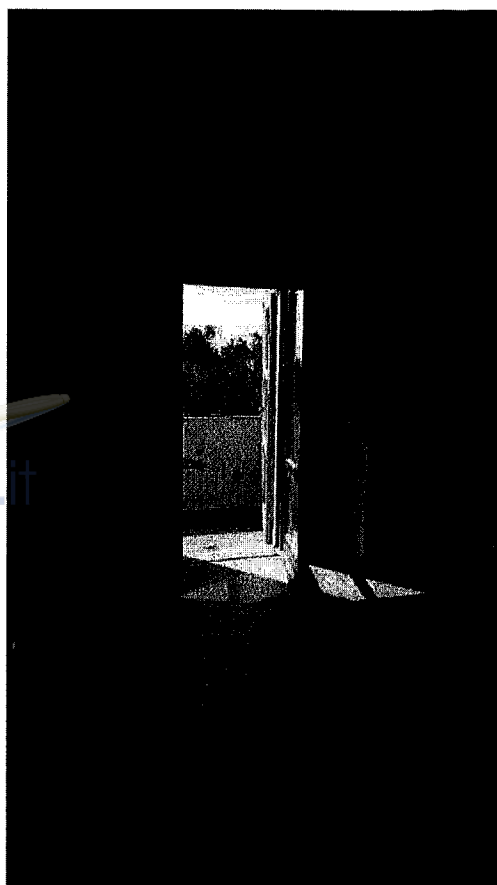


Foto 6
(Altra vista della camera-ripostiglio)

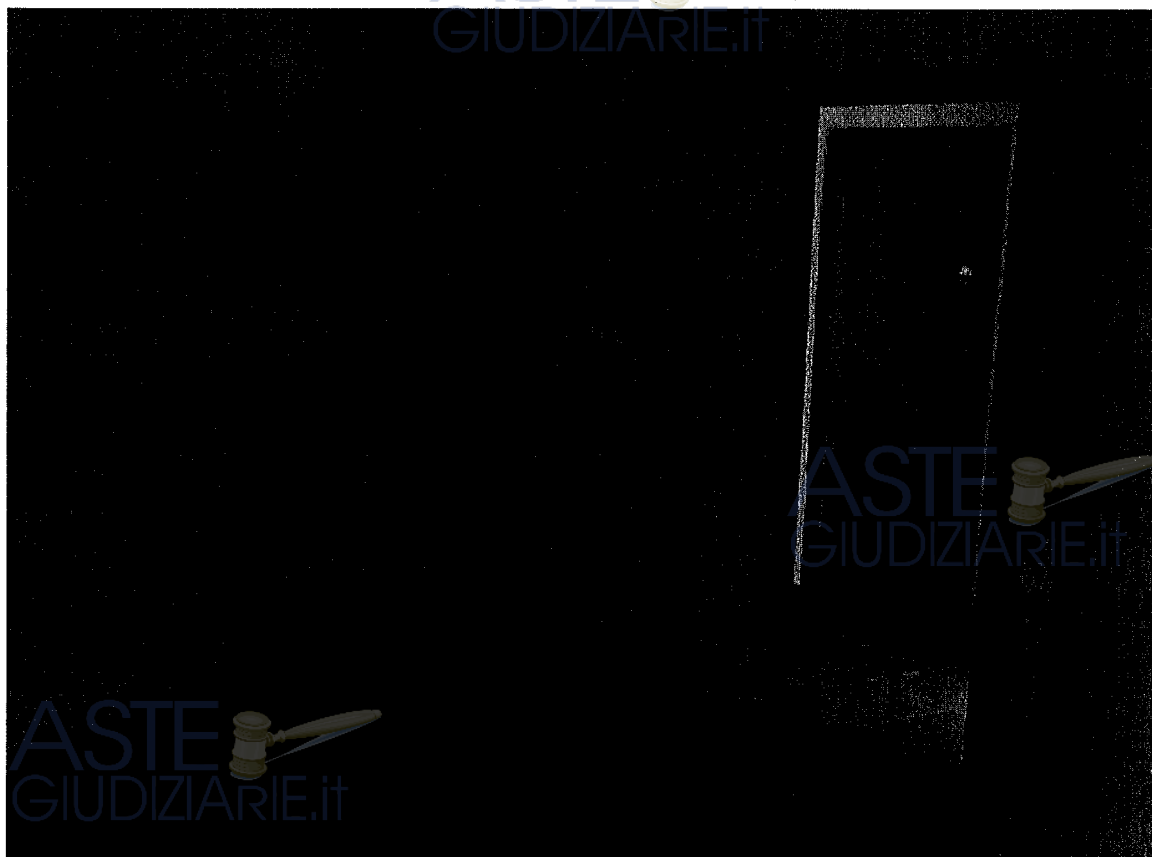
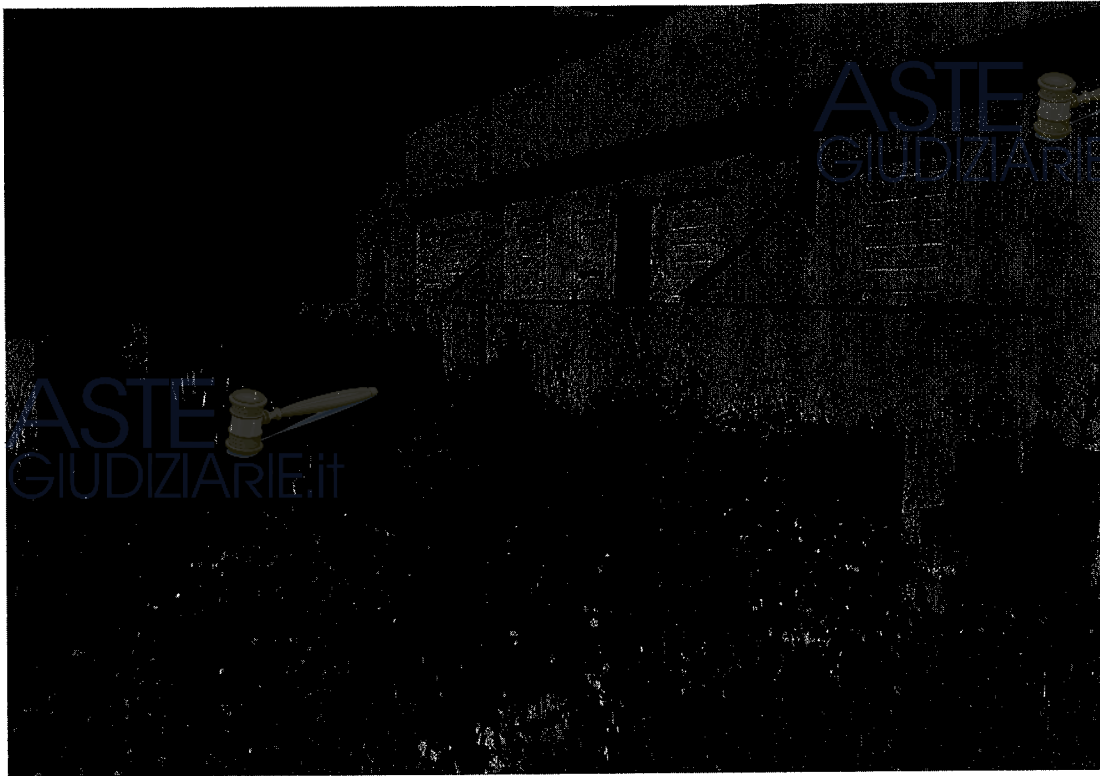


Foto 7
(visione esterna)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

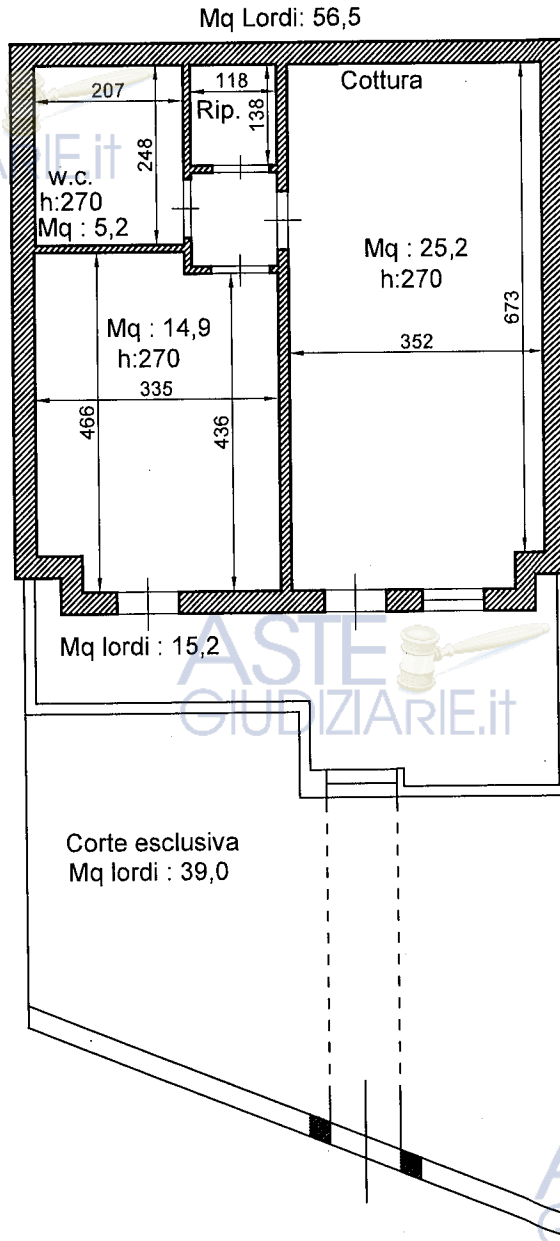
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Comune di Monteverdi Marittimo Loc.
 Gualda il faro di Castelluccio
 Via Castagnetana piano S2
 STATO DI RILIEVO = STATO AUTORIZZATO
 Planimetria APPARTAMENTO SUB 12
 LOTTO 2



ASTE
 GIUDIZIARIE.IT



ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

Mq Lordi appartamento: 56,5
 Mq Lordi terrazza: 15,2
 Mq Lordi giardino: 39,0

Riferimento di Scala - SCALA 1:100



Ing. ALESSANDRO PACCIARDI

ref. es 18/23

Planimetria stato da rilievo sub. 12

pag. 1

Livorno - Via della Meridiana n. 5 - 57124 - tel. 0586 404125

scala 1:100



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it