

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

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



Esecuzione Immobiliare n° 59/2021

Lotti DUE



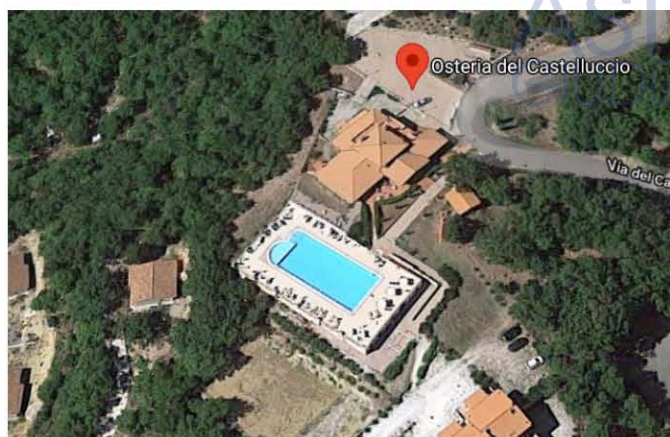
Promossa da :

PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A.

Contro:



RELAZIONE PERITALEINTEGRATIVA



Il Tecnico Esperto Estimatore
Geom. Marco Macchioni



Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

☆☆☆

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

CONFORMITA' URBANISTICA: LOTTO UNO NON CONFORME

CONFORMITA' URBANISTICA: LOTTO DUE CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE: LOTTO UNO NON CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE: LOTTO DUE CONFORME

CONFORMITA' DATI AL PIGNORAMENTO: CONFORME

VALORE DI MERCATO: LOTTO UNO €. 350.629,00

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO UNO €. 304.963,00

VALORE DI MERCATO: LOTTO DUE €. 463.198,00

PREZZO BASE D'ASTA: LOTTO DUE €. 393.718,00

DIRITTI REALI:

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

☆☆☆

INCARICO AGGIUNTIVO DI FRAZIONAMENTO PROPRIETA'



ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. R.G. 59/2021



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO di LIVORNO
SEZIONE CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 59/2021

tra

ATTORI

:

CONVENUTO

Oggi 27 luglio 2023, alle ore 13:25, innanzi al dott. Emilia Grassi, sono comparsi:

oggi sostituito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' altresì presente l'esperto Geom. Marco Macchioni

E' presente il delegato Notaio Dott.ssa Andreini, la quale fa presente la necessità di frazionamento del subalterno n. 7 e del subalterno n.3 da ricomprendere nel bene comune, ai fini di un corretto trasferimento dei beni di cui alla perizia.

L'Avv.to Ciuchetti non si oppone.

Il Giudice

Concede termine all'esperto di giorni 90 per eseguire il richiesto frazionamento e rivedere la stima del bene, considerato che nel prezzo base d'asta indicato era stato tenuto conto della necessità del frazionamento che invece viene eseguito ed autorizzato prima della vendita.

Invita il delegato a riprendere le operazioni di vendita una volta depositata la nota integrativa da parte dell'esperto.

Il Giudice
dott. Emilia Grassi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pagina 1 di 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene da Stimare

Entrambi i lotti:

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

A seguito di un ulteriore incarico, sono state effettuate le operazioni di frazionamento, per rendere i due lotti completamente distinti dal punto di vista catastale.

Conseguentemente sono stati generati nuovi subalterni che sostituiscono quelli inerenti al momento del pignoramento.

Originariamente, ovvero prima del frazionamento i lotti erano suddivisi come segue:

Lotto Uno

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

- Foglio 69, particella 237, subalterno 3 categoria C1, classe 4, superficie catastale 272,00 mq, rendita catastale €. 4707,61;
- Subalterno 4 categoria C1, classe 1, superficie Catastale 59,00 mq, rendita catastale €. 733,16 ;
- Subalterno 5 categoria A10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 77,00 mq., rendita catastale €. 768,28 ;
- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 1.042,00 mq.

Lotto Due

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

- Subalterno 6 categoria D6, rendita catastale €. 2056,00

- Subalterno 7 Area Urbana, superficie catastale 150,00 mq.

Parti Comuni

- Foglio 69, particella 237, subalterno 1 sup. 12,50 mq.
- Foglio 69, particella 237, subalterno 2 sup. 3.339,00 mq.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito del frazionamento i lotti saranno suddivisi come

segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto Uno

- Foglio 69, particella 237, subalterno 8, Categoria C1, Classe 4, consistenza catastale 180,00 mq.
- Foglio 69, particella 237, subalterno 8 superficie 1.319,09 mq
- Foglio 69, particella 237, subalterno 8, camminamenti superficie 194,57 mq.
- Subalterno 4 categoria C1, classe 1, superficie Catastale 59,00 mq, rendita catastale €. 733,16 ;
- Subalterno 5 categoria A10, classe U, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 77,00 mq. rendita catastale €. 768,28 ;
- 1/2 Foglio 69, particella 237, subalterno 10, superficie 2.690,49
- 1/2 Foglio 69, particella 237, subalterno 1, superficie 12,50

Lotto Due

- Foglio 69, particella 237, subalterno 9, Categoria D6, rendita Catastale 2.120,00
- Foglio 69, particella 237, subalterno 9, camminamenti d'accesso, superficie 304,44 mq.
- 1/2 Foglio 69, particella 237, subalterno 10, superficie 2.690,49
- 1/2 Foglio 69, particella 237, subalterno 1, superficie 12,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DEI LOTTI CON IL NUOVO ACCATASTAMENTO

Lotto Uno:

Complesso Commerciale composto da ristorante, bar, mini market, uffici e, 1/2 delle parti comuni.

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

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

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

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

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

Consistenza:

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

- Ristorante 206,07 mq
- Bar 18,00 mq
- Mini Market 59,23 mq
- Loggiato 84,77
- Camminamenti esterni 194,57 mq
- Uffici P1 68,06 mq
- Terrazzo P1 74,87 mq
- 1/2 parte comune superficie 1.345,25 mq.
- 1/2 parte comune superficie 6,25 mq.

Lotto Due: Piscina con locali tecnici e di servizio compreso camminamenti d'accesso e, 1/2 delle parti comuni.

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

Consistenza

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

- Camminamenti esterni 304,44mq
- Solarium Piscina 467,00 mq.
- Vasca Piscina 242,00 mq.
- Servizi igienici e locali tecnici piscina 180,00 mq.
- 1/2 parte comune superficie 1.345,25 mq.
- 1/2 parte comune superficie 6,25 mq.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione

che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
NUOVO FRAZIONAMENTO



Direzione Provinciale AGE.AGEDP-PIREGISTRO
di Pisa UFFICIALE.0110131.23-10-2023.U
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 23/10/2023
Ora: 9.59.05

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati Pratica numero: PI0070828 Codice di Riscontro: 000N08770 Operatore: BRDBBR Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (Codice: I7BB) Unita' a destinazione ordinaria n.: 1 Unita' a dest.speciale e particolare n.: 1 Beni Comuni non Censibili n.: 1 Motivo della variazione: FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE	Ditta n.: 1 di 1 Unita' in variazione n.: - Unita' in costituzione n.: 3 Unita' in soppressione n.: 4
--	--	--

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale						Dati di classamento proposti							
Prog.	Op.	Sex.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cont.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		69	237	2								
2	S		69	237	3								
3	S		69	237	6								
4	S		69	237	7								
5	C		69	237	8	VIA DEL CASTELLUCCIO, 21, p. T	U	C/1	4	180	479	3.923,01	
6	C		69	237	9	VIA DEL CASTELLUCCIO, 21, p. T	U	D/6				2.120,00	
7	C		69	237	10	VIA DEL CASTELLUCCIO, 21, p. T						0,00	

Riservato all'Ufficio Prospetto di liquidazione n: 16406/2023 Importo della liquidazione: Euro 150,00 Data: 23/10/2023 Pratica numero: PI0070828/2023 L'incaricato



Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare
Riscossioni

Data: 23/10/2023
Ora: 10.00.19
Pagina: 1

Ricevuta di pagamento di euro 150,00
Quietanza n. 5513281 del 23/10/2023

Richiedente: MCCMRC65B03G687Q
Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 16406 del 23/10/2023 della Direzione Provinciale di PISA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 150,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:
CONTO CORRENTE POSTALE euro 150,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 5645595 del 23/10/2023

Codice Servizio	Protocollo-Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	PI0070828		150,00	1/u.u cat. ordinaria	Normale	886T	50,00
				1/u.u cat. speciale	Normale	886T	100,00

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO
TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere
DBT/LSN

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

Data: 25/10/2023 - n. T163913 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Macchioni Marco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Livorno	N. 1188

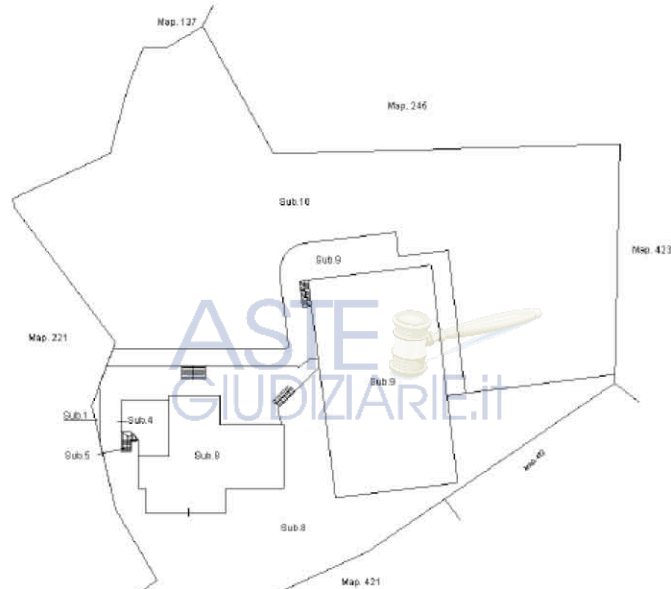
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa



Comune di Monteverdi Marittimo	Protocollo n. PI0070828 del 20/10/2023
Sezione: Foglio: 69 Particella: 237	Tip. Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 25/10/2023 - n. T163913 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2023 - Comune di MONTEVERDI MARITTIMO(F661) - < Foglio 69 Particella 237 >

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 25/10/2023
Ora: 12:09:20
Numero Pratica: T163918
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTEVERDI MARITTIMO		69	237		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						B.C.N.C. - PARCHEGGIO PUBBLICO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	localita' gualda		T			NEGOZIO
5	localita' gualda		T-1			UFFICIO O STUDIO PRIVATO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	VIA DEL CASTELLUCCIO	21	T			NEGOZIO
9	VIA DEL CASTELLUCCIO	21	T			PISCINA
10	VIA DEL CASTELLUCCIO	21	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 4-5-8-9

Visura telematica





Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 25/10/2023
Ora: 12:01:57
Numero Pratica: T158242/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati



Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/10/2023

Dati identificativi: Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661) (PI)
Foglio 69 Particella 237 Subalterno 8

Classamento:

Rendita: Euro 3.923,01
Categoria C/1^a, Classe 4, Consistenza 180 m²

Indirizzo: VIA DEL CASTELLUCCIO n. 21 Piano T

Dati di superficie: Totale: 479 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661) (PI)
Foglio 69 Particella 237 Subalterno 8

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661) (PI)
Foglio 69 Particella 237

> Indirizzo

VIA DEL CASTELLUCCIO n. 21 Piano T

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2023
Ora: 12:01:57
Numero Pratica: T158242/2023
Pag: 2 - Fine

13

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 3.923,01**
Categoria C/1^a, Classe 4, Consistenza 180 m²

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **479 m²**

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/10/2023, prot. n. PI0070828

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE GIUDIZIARIE.it
Data: 25/10/2023
Ora: 12:04:17
Numero Pratica: T160002/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/10/2023

Dati identificativi: Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661) (PI)

Foglio 69 Particella 237 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 2.120,00

Categoria D/6^a)

Indirizzo: VIA DEL CASTELLUCCIO n. 21 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661) (PI)

Foglio 69 Particella 237 Subalterno 9

ASTE GIUDIZIARIE.it
VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661) (PI)

Foglio 69 Particella 237

> Indirizzo

VIA DEL CASTELLUCCIO n. 21 Piano T

ASTE GIUDIZIARIE.it
VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2023
Ora: 12:04:17
Numero Pratica: T160002/2023
Pag: 2 - Fine

15

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 2.120,00
Categoria D/6^a)



VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita' tipo di riferimento)



Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Data: 25/10/2023
Ora: 12:37:29
Numero Pratica: T185261/2023
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2023

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661) provincia PISA



Soggetto richiesto:



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661)
(PI)

• Foglio 69 Particella 237 Subalterno 8

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in
atti dal 23/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO
DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661)
(PI)

Foglio 69 Particella 237

> Indirizzo

VIA DEL CASTELLUCCIO n. 21 Piano T

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in
atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ
E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n.
70828.1/2023)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 3.923,01

Categoria C/1^a, Classe 4, Consistenza 180 m²

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in
atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ
E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n.
70828.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)



Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;

marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2023
Ora: 12:37:29
Numero Pratica: T185261/2023
Pag: 2 - Segue

17

> **Dati di superficie**

Totale: 479 m²



VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/10/2023, prot. n. PI0070828



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTEVERDI MARITTIMO (F661)**
(PI)

• Foglio 69 Particella 237 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEVERDI MARITTIMO (F661)**
(PI)

Foglio 69 Particella 237

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

> **Indirizzo**

VIA DEL CASTELLUCCIO n. 21 Piano T



VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 2.120,00
Categoria D/6^b)

VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> **1. NEL VERDE S.R.L. (CF 02044140974)**

sede in PRATO (PO)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 20/10/2023 Pratica n. PI0070828 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4380068.20/10/2023 FRAZ E FUS CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 70828.1/2023)



Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 25/10/2023
Ora: 12:37:29
Numero Pratica: T185261/2023
Pag: 3 - Segue



> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 6.043,01 Superficie: 180 m²



STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Data: 25/10/2023
Ora: 12:37:29
Numero Pratica: T185261/2023
Pag: 4 - Segue

19





Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2023
Ora: 12:37:29
Numero Pratica: T185261/2023
Pag: 5 - Segue

20



Immobile di catasto fabbricati -
n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTEVERDI MARITTIMO (F661)**
(PI)

• Foglio **69** Particella **237** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 22/12/2008 Pratica n. PI0303822
in atti dal 22/12/2008 COSTITUZIONE (n. 2911.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEVERDI MARITTIMO (F661)**
(PI)

Foglio **69** Particella **237**

> **Indirizzo**

VIA CASTAGNETANA Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2014
Pratica n. PI0036813 in atti dal 07/03/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16121.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 733,16**

Categoria C/1^a, Classe **1**, Consistenza **52 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2009
Pratica n. PI0225223 in atti dal 20/11/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17687.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;

marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2023
Ora: 12:37:29
Numero Pratica: T185261/2023
Pag: 6 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 59 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
22/12/2008, prot. n. PI0303822



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661)
(PI)

• Foglio 69 Particella 237 Subalterno 5

COSTITUZIONE del 22/12/2008 Pratica n. PI0303822
in atti dal 22/12/2008 COSTITUZIONE (n. 2911.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661)
(PI)

Foglio 69 Particella 237

> **Indirizzo**

VIA CASTAGNETANA Piano T-1



VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2014
Pratica n. PI0036814 in atti dal 07/03/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16122.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 768,23

Categoria A/10⁰, Classe U, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2009
Pratica n. PI0225223 in atti dal 20/11/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17687.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 77 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
22/12/2008, prot. n. PI0303822

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 6 - totale righe intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 22/12/2008 Pratica n.
PI0303822 in atti dal 22/12/2008 COSTITUZIONE (n.
2911.1/2008)





Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Data: 25/10/2023
Ora: 12:37:29
Numero Pratica: T185261/2023
Pag: 7 - Fine

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEVERDI MARITTIMO (F661)
Numero immobili: 2 Rendita: **euro 1.501,39** Vani: 3,5 Superficie: 52 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 6 Rendita: **euro 7.722,27** Vani: 5,5 Superficie: 236 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Legenda

- a) C/1: Negozi e botteghe
- b) D/6: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)
- c) A/2: Abitazioni di tipo civile
- d) 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
- e) C/2: Magazzini e locali di deposito
- f) A/10: Uffici e studi privati

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

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

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"*² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

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

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

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

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

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

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

2 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

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

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

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

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

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

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

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

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁸ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata⁹ che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing.

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

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

5 CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

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

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

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

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

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

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹¹.

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

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato¹², quello finanziario¹³ e quello dei costi¹⁴, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

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

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

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

10 Codice delle Valutazioni, III edizione, capitolo 5, punto

2.12, pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standards

Italiani di Valutazione.

11 IVS 2007 – GN.1

12 Sales comparison approach;

13 Incombe capitalisation approach;

14 Cost approach;

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

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

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

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

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

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



¹⁵ CVI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.2

(prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione)”¹⁶.

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

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

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

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

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

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

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

¹⁶ VI III edizione, capitolo 8, allegato D, punto 2.3

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

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

Il metodo dei costi si compone delle seguenti parti:

1) La stima del valore dell'area edificata

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

2) La stima del costo di ricostruzione a nuovo

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

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

Il costo di ricostruzione comprende:

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

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

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

c) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

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

- Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esserci la giustificazione economica ad intervenire.*
- Il deperimento funzionale è legato alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze del fruitore.*
- L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale*



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazioni Immobiliari Lotto Uno

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



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

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

Il tutto riassunto nella seguente tabella.

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

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

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

Superfici vani accessori e parcheggi

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



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

Lotto Uno

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

- Ristorante: 206,07 mq. x 900,00 €/mq. = **185.463,00 €.**
- Bar: 18,00 mq. x 900,00 €/mq. = **16.200,00 €.**
- Mini Market: 59,23 x 900,00 €/mq. = **53.307,00 €.**
- Loggiato: (25,00 mq. x 315,00 €/mq) + (59,77 x 90,00) = **13.254,30 €.**
- Uffici P1: 68,06 mq. x 700,00 €/mq. = **47.642,00 €.**
- Terrazzo P1: (25,00 mq. x 315,00 €/mq.) + (49,81 mq. x 90,00 €/mq.) = **12.357,90 €.**
- Parte comune (25,00 mq. x 90,00 €/mq.) + (1.320,25 mq. x 1,80 €/mq.) = **4.626,45 €.**
- Parte comune (6,25mq. x 90,00 €/mq.) = **562,50€.**
- Camminamenti esterni: (25,00 mq. x 315,00 €/mq.) + (169,57 x 90,00 €/mq) = **23.136,30 €.**
- Corte esclusiva (25,00 mq. x 90,00 €/mq.) + (1.294,09 mq. x 1,80 €/mq.) = **4.579,36 €.**

Totale Valore di Stima: 361.128,81 €.

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

Totale Lotto 350.628,81 €.

Totale Lotto Cifra Tonda 350.629,00 €.

Lotto due

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

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

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

STIMA DEL DEPREZZAMENTO

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

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

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

Dove:

C_t = valore del deprezzamento

C = costo strutture, impianti, finiture

t = vetustà struttura, impianti, finiture

n = vita utile struttura, impianti, finiture

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogando, il lotto due è composto da:

- Camminamenti esterni 304,44 mq.
- Solarium Piscina 467,00 mq.
- Vasca Piscina 242,00 mq.
- Servizi igienici e locali tecnici piscina 180,00 mq.
- 1/2 parte comune superficie 1.345,25 mq.
- 1/2 parte comune superficie 6,25 mq.



STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

36

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

Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;
marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

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

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

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

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

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

- Valore attualizzato della Piscina e dei locali tecnici e di servizio è stimato in **424.982,97 €**.
- Camminamenti esterni: (25,00 mq. x 315,00 €/mq.) + (279,44 x 90,00 €/mq) = **33.025,86 €**.
- Parte comune (25,00 mq. x 90,00 €/mq.) + (1.320,25 mq. x 1,80 €/mq.) = **4.626,45 €**.
- Parte comune (6,25mq. x 90,00 €/mq.) = **562,50€**.

Totale Valore di Stima Lotto DUE: 463.197,78 €.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale Lotto Cifra Tonda 463.198,00 €.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

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

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

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

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

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

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

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

STUDIO MACCHIONI
Geom. Marco Macchioni

Lotto Uno = 12,00%

Lotto Due = 15,00%



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

Lotto	Valore di Mercato Stimato €.	Percentuale di Rischio	Prezzo Base d'Asta €. in cifra tonda	Rischio Assunto in cifra tonda €.
Uno	350.629,00	12%	304.963,00	42.075,48
Due	463.198,00	15%	393.718,00	69.479,70



Piazza Antonio Gramsci n° 10 57025 Piombino (LI) E- mail marco_macchioni@yahoo.it ;

marco.macchioni@geopec.it

Cod. Fiscale MCCMRC65B03G687Q P.I. 01386300493

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

Conclusioni Generali

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

Lotto	Valore di Mercato Stimato in cifra tonda	Prezzo Base d'Asta € in cifra tonda
UNO	350.629,00 €.	304.963,00 €.
DUE	463.198,00 €.	393.718,00 €.

Con questo si ritiene assolto fedelmente l'incarico assegnato

Piombino li 26/10/2023

Geom. Marco Macchioni



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it