
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2014 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 998.955,07.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

In data 06/12/2017, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lamporecchio (PT) - Via Vecchia Maremmana n.9, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.826805 - Longitudine: 10.922213)

DESCRIZIONE

trattasi di compendio immobiliare, denominato Villa Casa Rossa, sito in Lamporecchio (PT) - loc. San Baronto - Via Vecchia Maremmana n.9 e precisamente:

villa padronale, con ampio giardino esclusivo, dislocata su tre piani fuori terra e composta al piano terra da ingresso, 3 soggiorni, cucina, ripostiglio, ripostiglio-sottoscala, wc, disimpegni e grande vano scale di collegamento piano terra/piano primo;

al piano primo da 5 camere, disimpegni, guardaroba, bagno, vano pluriuso, loggia e terrazzo. Da detto livello parte la scala di accesso al piano secondo suddiviso in 6 locali soffitta/mansarda oltre disimpegni.

E' compreso un ripostiglio esterno in muratura con piccolo resede posto a destra per chi guarda la facciata di ingresso principale dal giardino.

Detto manufatto, non è identificato in planimetria catastale ma è rappresentato nell'estratto di mappa come due piccoli ripostigli distaccati fra loro e divisi da piccolo cortile esclusivo. Di fatto è un unico corpo, diviso internamente da un tramezzo, con resede su due lati ed in aderenza, per un lato, a porzione di fabbricato non comprensivo nella presente esecuzione (allegato 7 e 8).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/06/2018.

Custode delle chiavi: IS.VE.G srl Pistoia

Nonostante due raccomandate AR con l'invito a presenziare all'inizio delle operazioni peritali, inviate il 02.02.2018 e secondo invio del 13.02.2018 (e non ritirate), con sopralluoghi fissati rispettivamente il 13.2.2018 ore 9.30 e 26.02.2018 ore 10, sono stata costretta ad agire, con accesso forzoso, in collaborazione della forza pubblica, fabbro e Ufficiale Giudiziario in data 01.06.2018 (allegato 3)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lamporecchio (PT) - Via Vecchia Maremmana n.9, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. non risulta completa infatti, in fase di verifica della documentazione ipocatastale in atti, ho rilevato che nella certificazione notarile ventennale, sopportata anche dalle visure successivamente eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Pistoia, la denuncia di successione, provenienza dell'esecutato, non è corredata dall'accettazione dell'eredità (come già comunicato con istanza del 01.02.2018 vistata ed in atti dal 16.02.2018 -- allegato 5)

Se dovesse essere allineata ora con la presentazione della relativa accettazione di eredità è necessario un titolo idoneo (come una vendita o un'iscrizione volontaria) per costituire detta accettazione. L'importo dovuto per i diritti di presentazione dell'accettazione in Conservatoria è di €294,00 oltre onorario, per un totale ipotizzabile di € 700,00.

Inoltre in detta successione è stato indicato solo il map.77, con l'intera consistenza da visura di vani 16, omettendo il map.379 e 380 sub.1 (catastalmente graffiati allo stesso). Pertanto è necessaria la presentazione di una successione integrativa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il tutto fra i confini residua proprietà **** Omissis **** per più lati, Via, salvo se altri o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede esclusivo	780,00 mq	780,00 mq	0,10	78,00 mq	0,00 m	0
ripostiglio esterno	6,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	2,40 m	0
villa - rep.giorno	155,00 mq	192,00 mq	1,00	192,00 mq	3,60 m	0
villa - rep.notte	220,00 mq	264,00 mq	1,00	264,00 mq	3,50 m	1
villa - piano soffitte	150,00 mq	180,00 mq	0,50	90,00 mq	3,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				626,10 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	626,10 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200.

L'immobile, immerso nel verde ed in posizione panoramica, si trova nell'abitato di San Baronto, piccola ma apprezzata località turistica in prestigiosa zona collinare, ed è raggiungibile dalla Via Montalbano percorrendo una strada non asfaltata per circa duecentometri. Dista circa 7 km. dal centro cittadino di Lamporecchio e 20 km. da Pistoia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 77 Categoria A2 Cl.U, Cons. 16 Rendita € 826,33 Piano T-1-2 Graffato AL MAP.379 E AL MAP.380 SUB.1
Dal 04/04/2001 al 01/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 77 Categoria A2 Cl.U, Cons. 16 Rendita € 826,33 Piano T-1-2 Graffato AL MAP.379 E AL MAP.380 SUB.1

il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	77			A2	U	16		826,33	T-1-2	AL MAP.379 E AL MAP.380 SUB.1



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'abitazione non risulta conforme allo stato dei luoghi (vedasi il dettaglio descritto alla voce "Regolarità edilizia")



L'estratto di mappa Castore - Archivio di Stato riporta con le vecchie mappe la stessa consistenza della mappa del NCT (allegato 9)

PRECISAZIONI



L'immobile risultava, al momento del sopralluogo, disabitato ma completamente arredato. Sono presenti suppellettili, quadri, libri, sculture e innumerevoli capi di vestiario (tra abiti, vestiti ed accessori).

E' stato richiesto, in data 13.02.2018, presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Lamporecchio il certificato di residenza, per la verifica del numero civico di residenza, di **** Omissis **** in quanto negli atti e' indicato numero non corrispondente (allegato 2)

PATTI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi occupato da cose ed in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne' inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Nell'atto di acquisto di **** Omissis ****, padre dell'esecutato ed originario acquirente dei beni oggetto di procedura, rogato dal not. Renzo Chiostrini di Pistoia del 06.07.1960 ivi registrato il 12.07.1960 al n.139 vol.263 veniva dichiarato che "detti beni risultano in parti gravati dall'ipoteca iscritta alla Conservatoria in data 06.09.1930 vol.667 n.538 a garanzia di CANONE DI LIVELLO a favore della Chiesa di Momigno, canone che il compratore si è accollato per la quota già corrisposta dai venditori" (allegato 10).

Per detto livello non si è riscontrato nessun rinnovo. Non è stato possibile verificare se annotato di



cancellazione in quanto al momento degli accertamenti ipotecari (26.07.18) detto volume era fuori posto e momentaneamente non reperibile. Ad un caso è necessario provvedere ad un'affrancazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villa ha struttura in muratura mista, copertura a padiglione con struttura in travi e travicelli con mezzane di cotto, manto di copertura in cotto, soffitti in legno di tipo a cassettoni, altri con volte in cotto, prospetti intonacati e colorati con vecchia imbiancatura, ampio vano scale di collegamento interno tra piano terra e piano primo in muratura con gradini in pietra serena, con ringhiera in ferro con motivo architettonico e corrimano in legno, rivestimenti per bagno e cucina in ceramica di vecchio tipo, bagno dotato di sanitari in porcellana, rubinetteria medio pesante, pavimenti in cotto, infissi interni in legno verniciati bianchi, con scuretti oscuranti in legno verniciato, con inferriate in parte esterne ed in parte interne tra la persiane e l'infisso. All'interno del fabbricato sono presenti diversi caminetti e stufe. Gli impianti sono di vecchio tipo e non a norma. L'impianto elettrico non è conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza. Il fabbricato è dotato di grande resede completamente delimitato da alte mura con 3 accessi pedonali ed uno carrabile.

L'immobile necessita di lavori di manutenzione generale (quali intonaci interni ed esterni, impianti, rifacimento bagni) ed ammodernamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 01.06.2018, alla presenza dei Carabinieri della Stazione di Lamporecchio, del fabbro della Ditta "Prato Serrature" e dell'IS.VE.G. srl, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da cose ma non da persone. Lo stato attuale dell'immobile fa presumere che parte dello stesso non è abitato da anni mentre il locale al piano primo con il loggiato è stato annesso a residua porzione del fabbricato (come indicato nella planimetria pag.7 dell'allegato 7)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1960 al 07/02/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Chiostrini Renzo	06/07/1960	41717	5951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PISTOIA	14/07/1960	1413	2938
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		UFFICIO REGISTRO DI PISTOIA	12/07/1960	139	263
Dal 04/04/2001	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Uff.Reg. di Roma	29/01/2007	3/494/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PESCIA	06/02/2008	1169	675
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- nella successione di provenienza trascritta il 06.02.2008 al n.675 è indicato solo il map.77 del f.7 (e non i mappali uniti allo stesso identificati dai map.379 e 380 sub.1) pertanto occorre la presentazione di successione integrativa considerando che a livello tributario la consistenza indicata dell'attuale successione comprende l'intera consistenza (vani 16). In detta successione è stato dato atto, nel quadro D, come "eredi: - coniuge testamenti: not.De Franchis registrato a RM1 il 19.06.200 (2001) not.Bolognesi re.to RM5 in data 11.05.2001 ed inoltre per atto di transazione n.136/04 cronol.32484/04 erede il figlio(allegato 4)

- Dalle ricerche ipotecarie si rileva un atto di vendita rogato not. Elena Mantellassi di Monsummano T. del 22.12.2003 rep.21369/3653 trascritto a Pistoia il 24.12.2003 al n.8743 con il quale un nominativo estraneo alla procedura cede ad una società beni in Lamporecchio uno dei quali identificato all'origine dal map.77 del f.7. Si presume che cio' sia dovuto ad errore in quanto, come dimostra l'estratto di mappa, il map.34 indicato come suo derivato è distante dai beni oggetto di procedura (allegato 13).

- Inoltre nella verifica del nominativo presso il Servizio di Pubblicità Imm.re si è riscontrata un'accettazione tacita di eredità (not. Frediani di Firenze del 12.06.2015 rep.33113/17456 trascritta il 19.06.2015 al n. RP 2895) di parte dei beni caduti nella successione di provenienza sopraindicata e nel quadro D della stessa viene indicata la seguente precisazione:

"SI CHIEDE CHE IN VIRTU' DELL'ATTO CHE E' TITOLO PER LA PRESENTE FORMALITA', MEDIANTE IL QUALE IL SIGNOR HA VENDUTO ALCUNI BENI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO EREDITARIO RELITTO DAL SIGNOR GIA FATTA RISULTARE L'ACCETTAZIONE TACITA, DA PARTE DEL PREDETTO SIDELL'EREDITA' AD ESSO DEVOLUTA DAL SIGNOR SI PRECISA CHE: A) IL SIGNOR

DECEDUTO IN

DATA 4 APRILE 2001 E LA SUA SUCCESSIONE (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE N. 3 VOL. 494 PRESENTATA IN DATA 29 GENNAIO 2007 ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 1, TRASCRITTA A PISTOIA IN DATA 6 FEBBRAIO 2008 AL N. 675 DI PARTICOLARE, E SUCCESSIVE DICHIARAZIONI INTEGRATIVE N. 2072 VOL. 9990 E N. 167 VOL. 9990 PRESENTATE RISPETTIVAMENTE IN DATA 23 MAGGIO 2012 E 22 GENNAIO 2013 ALLA MEDESIMA AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 1) E' REGOLATA DA TESTAMENTO PUBBLICO A ROGITO NOTAIO IGNAZIO DE FRANCHIS DI ROMA IN DATA 29 OTTOBRE 1988, REGISTRATO CON VERBALE A ROGITO DEL MEDESIMO NOTAIO IN DATA 7 GIUGNO 2001, REPERTORIO N. 64.163, REGISTRATO A ROMA 1 IN DATA 19 GIUGNO 2001 E DA TESTAMENTI OLOGRAFI DATATI 24 DICEMBRE 1994 E 10 DICEMBRE 1996, PUBBLICATI CON ATTO A ROGITO NOTAIO GUIDO

BOLOGNESI DI ROMA IN DATA 7 MAGGIO 2001, REPERTORIO N. 31.036, REGISTRATO A ROMA 5 IN DATA 11 MAGGIO 2001 AL N. 2652, NONCHE' DA SUCCESSIVO ATTO DI TRANSAZIONE E DIVISIONE EREDITARIA SOTTOSCRITTO INNANZI AL GIUDICE ISTRUTTORE DEL TRIBUNALE DI ROMA - DOTTOR G. TEDESCO ASSISTITO DAL CANCELLIERE S. SPATA - IN DATA 26 APRILE 2004, CRON. 32484/04, TRASCritto A PISTOIA IN DATA 12 DICEMBRE 2014 AL N. 5928 DI PARTICOLARE; B) LA PROPRIETA' DEI BENI DI CUI TRATTASI, IN VIRTU' DEI SUDETTI TITOLI, SI E' DEVOLUTA AL FIGLIO, SIGNOR

(fomalità compresa nell'allegato 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agencia del Territorio di Pistoia aggiornate al 26/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 15/12/2008
Reg. gen. 11811 - Reg. part. 2612
Quota: 1/1
Importo: € 129.114,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 17/10/1980
N° repertorio: 69366
N° raccolta: 1980
Note: In riferimento all'iscrizione n.1434 del 28.06.2003 Grava su immobile in Lamporecchio - loc. Vila Rossa NCEU f.7 map.77 vani 16 (insieme a maggior consistenza)
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art.77DPR602/73
Iscritto a Pistoia il 04/09/2009
Reg. gen. 8018 - Reg. part. 1861
Quota: 1/1
Importo: € 22.546,20

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Equitalia Gerit spa

Data: 18/08/2009

N° repertorio: 130144

N° raccolta: 97

Note: Grava su immobile in Lamporecchio - loc. Vila Rossa NCEU f.7 map.77 vani 16



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2014

Reg. gen. 209 - Reg. part. 151

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su immobile in Lamporecchio - loc. Vila Rossa NCEU f.7 map.77, map.379 e map.380 sub.1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste nella radiazione delle formalità sopraindicate calcolate come segue:

- taxa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento,
 - 0,50% su ipoteca oltre E.59,00+E.35,00 per ciascuna delle ipoteche giudiziali sopraindicate oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività
- Dette formalità si riscontrano all'allegato 14.

Dalla certificazione ipotecaria datata 24.06.2014 viene indicata:

ISCRIZIONE N.736 DEL 22.04.2000 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11.04.2000 che non grava l'identificativo di procedura map il map.380 sub.3 (FR) insieme a maggior consistenza

TRASCRIZIONE N.2083 DEL 22.04.200 - verbale di pignoramento imm.re del 29.03.2000 rep.719 che non grava l'identificativo di procedura map il map.380 sub.3 (FR) insieme a maggior consistenza

Successivamente alla data della certificazione ipocatastale si riscontrano al nominativo dell'esecutato diverse formalità non gravanti sui beni oggetto di esecuzione ad eccezione della TRASCRIZIONE A FAOVRE E CONTRO trascritta a Pistoia il 12.12.2014 n.5928 del RP - atto giudiziario di verbale di conciliazione traslativo che interessa il map.380 del f.7 del NCT indicato come terreno (formalità compresa nell'allegato 11)



NORMATIVA URBANISTICA



Il Regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio qualifica l'edificio come "edificio di rilevante valore da conservare", regolamentato dall'art.37/1/4 del Regolamento Urbanistico Approvato come "A3 Tavola 3 del RU - aggregato rurale storicizzato" (allegato 15)



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamporecchio in data 05.06.2018 è emerso che la costruzione del fabbricato è antecedente al 1942 e non risultano pratiche edilizie successivamente rilasciate. Pertanto le variazioni riscontrate al momento del sopralluogo a confronto con le planimetrie catastali, non sono accertabili come epoca di modifica e/o costruzione e possono essere collocate prima del 1955, epoca di nascita dell'archivio comunale, o addirittura prima del 1942. Dette modifiche sono riscontrabili nell'allegato 16.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sarà necessario predisporre una pratica di aggiornamento catastale che consiste:

- per il map.379, che comprende due ripostigli esterni raffigurati solo nella mappa catastale e non ne' in planimetria, occorre redigere un tipo mappale per aggiornare la mappa catastale con la giusta rappresentazione del ripostiglio esterno esistente e precisamente a sinistra guardandolo dal resede e la demolizione di quello a destra di fatto non esistente;

- contestualmente al tipo mappale occorre presentare la planimetria catastale a giusta rappresentazione di tutto il compendio immobiliare.

Il costo di tale aggiornamento catastale è E.1068,00 in specifica: E.44+E.65+E.59 di diritti di presentazione tra tipo mappale e planimetria e E.900,00 di onorari professionali.

Alla quale si aggiunge anche la somma sopracitata per la pratica di accettazione di eredità di E.700,00 e successione integrativa di E.1032,00

La somma di totale €2.800,00 è da detrarre al valore di perizia. Di conseguenza dal valore finale di stima (riscontrabile in perizia) di € 1.001.760,00 si detrae la somma di €2.800,00 -- come in specifica di cui sopra per un totale di valore finale di stima € 998.960,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Lamporecchio (PT) - Via Vecchia Maremmana n.9, piano T-1-2 trattasi di compendio immobiliare, denominato Villa Casa Rossa, sito in Lamporecchio (PT) - loc. San Baronto - Via Vecchia Maremmana n.9 e precisamente: villa padronale, con ampio giardino esclusivo, dislocata su tre piani fuori terra e composta al piano terra da ingresso, 3 soggiorni, cucina, ripostiglio, ripostiglio-sottoscala, wc, disimpegni e grande vano scale di collegamento piano terra/piano primo; al piano primo da 5 camere, disimpegni, guardaroba, bagno, vano pluriuso, loggia e terrazzo. Da detto livello parte la scala di accesso al piano secondo suddiviso in 6 locali soffitta/mansarda oltre disimpegni. E' compreso un ripostiglio esterno in muratura con piccolo resede posto a destra per chi guarda la facciata di ingresso principale dal giardino. Detto manufatto, non è identificato in planimetria catastale ma è rappresentato nell'estratto di mappa come due piccoli ripostigli distaccati fra loro e divisi da piccolo cortile esclusivo. Di fatto è un unico corpo, diviso internamente da un tramezzo, con resede su due lati ed in aderenza, per un lato, a porzione di fabbricato non comprensivo nella presente esecuzione (allegato 7 e 8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 77, Categoria A2, Graffato AL MAP.379 E AL MAP.380 SUB.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.001.760,00
La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili simili presenti in zona, per confronto di indagini di mercato ed avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza e di tutto quello e quanto può influirne il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa di regolarizzazione catastale/urbanistica.
E precisamente:
 - del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia); la quotazione oscilla tra E.1550 a E.1750 al mq.



- ricerca di mercato di immobili simili (per zona, verifica dalle foto annunci presenti in rete, per rifiniture analoghe), al momento presenti sul mercato, con quotazioni variabili tra E.1500 a E.2600 al mq., considerando che quanto oggetto di esecuzione risulta di notevole prestigio per la tipologia e le caratteristiche architettoniche e di costruzione, riservato ad un livello commerciale ristretto o al mercato estero tenendo presente che la zona è ben frequentata da turismo straniero in tutto il periodo dell'anno;
- ed infine una valutazione soggettiva a fronte di esperienza trentennale maturata nell'ambito delle stime per perizie di mutuo.

Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.1600,00 al metro quadrato, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare e gli immobili di confronto ed in considerazione dei lavori di ammodernamento e manutenzione che la proprietà esecutata necessita

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Lamporecchio (PT) - Via Vecchia Maremmana n.9, piano T-1-2	626,10 mq	1.600,00 €/mq	€ 1.001.760,00	100,00	€ 1.001.760,00
Valore di stima:					€ 1.001.760,00

Valore di stima: € 1.001.760,00

Deprezzamento del 0,28 %

Valore finale di stima: € 998.955,07

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva particolare da segnalare ad eccezione di quanto evidenziato nel paragrafo "regolarità urbanistica" inerente le varie correzioni ed integrazione dei documenti tecnici in essere

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.