

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. GIANMARCO MARINAI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 75/2015

Promossa da:

Contro:

Esperto stimatore:

Data incarico: 28/10/2015

Data giuramento: 30/10/2015

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Continuità delle trascrizioni: Si

- attuale intestataria: _____ nata a _____ C.F. _____, divenuta piena proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento per acquisto effettuato dal _____, in forza del contratto di compravendita part. n. 5067 del 27/12/1995;
- precedente intestatario: _____, divenuto pieno proprietario degli immobili oggetto di pignoramento per acquisto effettuato dai sig.ri _____, in forza del contratto di compravendita part. n. 1827 del 03/07/1962;

Cause ostative alla vendita: Nessuna



Valore di stima: €. 2.050.000,00

Valore a base d'asta: €. 1.845.000,00

Corrispondenza con Atto di Pignoramento : Si

Diritto di prelazione ex Art. 9 D.lgs 122/2005: No

Beni di lusso si sensi D.M. 02/08/1969: No

Possibilità richiesta agevolazioni fiscali previste per acquisto prima casa: No

Vendita soggetta: ad imposta di registro

Stato di occupazione dei beni: lotto occupato da titolare di azienda agricola con contratto di locazione ultranovennale della durata di anni 30 a decorrere dal 01/08/2013, registrato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Territoriale di Livorno al nr 6099 Serie 1T. Tale contratto a parere dello scrivente, è da ritenersi non opponibile all'acquirente per le motivazioni di cui all' art. 2923 del Codice Civile.

Conformità urbanistica: No

Conformità catastale: No

Servitù: i terreni circostanti i due fabbricati, ad aggiudicazione avvenuta, potranno essere soggetti a servitù di passo in favore del fabbricato individuato catastalmente P.Illa 181, ai sensi dell'art. 1032 del Codice Civile.

Descrizione dei beni: Piena proprietà di n. 11 unità immobiliari ad uso abitativo, di n. 2 locali ad uso magazzino e di n. 5 appezzamenti terreno ad uso agricolo della superficie complessiva pari a circa 78.483,00 mq, ubicati nel Comune di Bibbona, Loc. Poggio Picchio, con accesso da Via Campigliese n. 2 bis.

Gli appartamenti ed i locali ad uso magazzino risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbona al Foglio 33: P.Illa 117, Sub. 2-3-4-5-6, P.Illa 180, Sub. 601-602-603-604-605-606-607-608, mentre i terreni risultano individuati al Catasto Terreni del Comune di Bibbona al Foglio 33, P.Ille 40-41-42-83-84.



Il sottoscritto Geom. Alessandro Nuti, con studio in Stagno – (LI), Via Aurelia n° 134/A, libero professionista Geometra, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° 1377 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno, veniva nominato dalla S.V. quale esperto estimatore per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto come da verbale di giuramento del 30/10/2015 (all. n° **01**) e premesso che:

- in tale data ha prestato il giuramento di rito;
- in data 28/10/2015 la S.V. disponeva la riduzione del pignoramento liberando i beni posti in Via della Casaccia a Bibbona (Foglio 35 P.IIa 184, Sub. 605 e 609) ed in Corso Matteotti n. 295 a Cecina (Foglio 27, P.IIa 122, Sub. 4), ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita il 19/03/2015 al n. 1374 di particolare, limitatamente agli immobili siti in Bibbona, e la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita il 23/04/2015 al n. 3432 del registro particolare, riguardante l'immobile posto in Cecina, Corso Matteotti n. 295 (all. n° **02**);
- in data 09/11/2015 ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate di Livorno, una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sul lotto in oggetto (all. n° **03**);
- in data 24/11/2015 l'Agenzia delle Entrate ha risposto alla richiesta sopra menzionata (all. n° **04**), comunicando la presenza di un contratto di affitto ad azienda agricola della durata di anni 30 con decorrenza dal 01/08/2013, per un canone annuo pari ad € 18.000,00, registrato presso L'A.d.E. di Livorno al n. 6099 serie 1T, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (all. n° **05**) ed anche su altri terreni non oggetto di pignoramento esterni al compendio immobiliare;
- in data 24/11/2015, in presenza del Custode Giudiziario Dott. Giacomo Boni, del titolare dell'azienda agricola locataria
ha eseguito i rilievi metrici e fotografici di parte del lotto
in esame;
- in data 12/01/2016, previo appuntamento telefonico con l'affittuario, lo scrivente ha



effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili pignorati in presenza dello stesso titolare dell'azienda agricola, del padre di quest'ultimo e dell'esecutata, completando i rilievi grafici e fotografici del lotto e provvedendo a far compilare alla _____ la relativa dichiarazione dell'occupante (all. n° 06);

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, l'Archivio Notarile di Livorno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbona e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° 01), il sottoscritto espone alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato.

SOMMARIO

- A) Descrizione dei beni;
- B) Descrizione catastale;
- C) Descrizione urbanistica;
- D) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima dei beni;
- G) Determinazione del valore dei beni;
- H) Conclusioni;

A) DESCRIZIONE DEI BENI

PREMESSA

Per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire per i beni oggetto di pignoramento un lotto unico.

Tale scelta deriva dal fatto che la proprietà presenta alcuni impianti, dotazioni e locali a comune che non consentono allo stato attuale di poter costituire lotti completamente autonomi e distinti.



Tale aspetto non riguarda solo i fabbricati ma anche le particelle di terreno, che per la loro conformazione ed ubicazione, non è possibile suddivisione in lotti separati, data l'assenza per ciascuno di accessi indipendenti dalla pubblica via.

La loro suddivisione comporterebbe infatti la necessità di dover istituire delle servitù di passo, anche in favore delle unità immobiliari presenti nei due fabbricati, i cui costi e gravami inciderebbero sia sul valore che sulla commerciabilità degli stessi immobili.

LOTTO UNICO

Trattasi della piena proprietà di n. 11 unità immobiliari ad uso abitativo, di n. 2 locali ad uso magazzino e di n. 5 appezzamenti terreno ad uso agricolo della superficie complessiva pari a circa 78.483,00 mq, ubicati nel Comune di Bibbona, Loc. Poggio Picchio, con accesso da Via Campigliese n. 2 bis.

La proprietà ha accesso dalla pubblica via attraverso due cancelli carrabili ed uno pedonale, dotati di impianto citofonico ed apertura elettrificata.

Dall'ingresso suddetto, tramite una strada sterrata a carreggiata unica, si giunge ai due fabbricati terratetto ad uso residenziale (dove sono poste le u.i. suddette) posti a circa 30 m di distanza l'uno dall'altro, caratterizzati entrambi da una struttura portante in muratura, copertura a capanna e prospetti esterni intonacati e tinteggiati a civile, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

Fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 117

Il fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 117 ed originariamente adibito ad attività industriale, è stato oggetto di un completo e radicale intervento di ristrutturazione che ha portato alla realizzazione di n. 4 appartamenti e di un locale tecnico a servizio delle stesse unità immobiliari (Sub. 2), classificato catastalmente come magazzino.

Ciascun appartamento ha accesso indipendente da una piccola corte a comune che circonda interamente il fabbricato (individuata catastalmente dal Sub. 1) tramite porte in legno ad anta unica con serratura blindata.



Internamente le unità presentano una distribuzione interna regolare e sono composte da: due ambienti soggiorno, direttamente collegati ad altrettante zone cottura, n. 2 disimpegno, doppi servizi ed un numero di camere da letto variabile da due a quattro.

Le rifiniture interne, identiche per tutti gli appartamenti, sono caratterizzate da un'unica tipologia di pavimentazione in cotto, ad eccezione dei servizi igienici dove è presente una pavimentazione in monocottura, pareti interne intonacate a civile e tinteggiate di bianco, con le sole esclusioni delle pareti dei bagni e delle zone cottura che sono rivestite con piastrelle in ceramica.

In tutti gli appartamenti i soffitti si presentano con travi, travicelli e mezzane a vista.

I sanitari di ciascun servizio igienico comprendono: wc, bidet, lavabo e piatto doccia, tutti dotati di rubinetteria cromata.

Ciascuna delle quattro abitazioni presenta inoltre un soppalco in legno, raggiungibile con scala a chiocciola o a rampa unica, ricavato all'interno di uno dei due soggiorni.

Gli impianti tecnologici sono tutti sotto traccia e comprendono: l'impianto idrico con predisposizione contatori separati di acqua, l'impianto di riscaldamento autonomo a GPL con doppia caldaia per ciascun appartamento, serbatoio di GPL interrato all'esterno del fabbricato e predisposizione per contatori separati del gas, l'impianto elettrico, con contatore unico per appartamento collocato all'interno del locale tecnico (Sub. 2) e doppi contabilizzatori, l'impianto citofonico, l'impianto per l'antenna TV, l'impianto gas per le cucine e l'impianto di condizionamento.

Gli infissi interni ed esterni sono tutti in legno, con quest'ultimi dotati di vetrocamera e persiane in legno.

L'altezza media dei locali è pari a circa 4,10 ml in corrispondenza dell'orditura secondaria del solaio di copertura, ad eccezione delle parti di soggiorno poste al di sotto dei soppalchi che misurano 2,45 ml di altezza.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che e le condizioni di manutenzione delle u.i., sono da considerarsi buone.



Fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 180

Il fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 180 ed originariamente adibito ad abitazione del personale impiegato nell'attività industriale, è stato oggetto di un completo e radicale intervento di ristrutturazione eseguito nel 2009 che ha portato alla realizzazione di n. 7 appartamenti (successivamente frazionati in ulteriori 3 appartamenti non legittimi) ed un locale comune adibito ad attività ricreative e locale tecnico (Sub. 608), classificato catastalmente come magazzino.

Ciascun appartamento ha accesso indipendente dalla particella 41 e dalla particella 40 che circondano il fabbricato, tramite porte in legno ad anta unica con serratura blindata.

Internamente le unità presentano una distribuzione interna regolare e sono classificabili in n. 6 miniappartamenti composti da soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno, con soppalco in legno che occupa interamente la superficie del bagno, del disimpegno e di parte del soggiorno-cottura, e n. 4 appartamenti composti da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto ed un soppalco in legno con accesso dal soggiorno tramite una scala a chiocciola, ed occupante l'intera superficie del bagno, della zona cottura e del disimpegno.

Le rifiniture interne, identiche per tutti gli appartamenti, sono caratterizzate da un'unica tipologia di pavimentazione in cotto, ad eccezione dei servizi igienici dove è presente una pavimentazione in monocottura e pareti interne intonacate a civile e tinteggiate di bianco, con le sole esclusioni delle pareti dei bagni e delle zone cottura che sono rivestite con piastrelle in ceramica.

In tutti gli appartamenti i soffitti si presentano con travi, travicelli e mezzane a vista.

I sanitari di ciascun servizio igienico comprendono: wc, bidet, lavabo e piatto doccia, tutti dotati di rubinetteria cromata.

Gli impianti tecnologici sono tutti sotto traccia e comprendono: l'impianto idrico con boiler unico per l'acqua calda posto all'interno del Sub. 608, l'impianto elettrico a comune tra le 11 u.i., alimentato da pannelli solari collocati sulla copertura con centralina e contabilizzatore



posti anch'essi nel locale per attività ricreativa (Sub. 608), l'impianto citofonico, l'impianto per l'antenna TV, l'impianto gas per le cucine e l'impianto di condizionamento caldo/freddo.

Gli infissi interni ed esterni sono tutti in legno, con quest'ultimi dotati di vetrocamera e persiane in legno.

L'altezza media dei locali è pari a circa 4,10 ml in corrispondenza dell'orditura secondaria del solaio di copertura, ad eccezione delle parti poste al di sotto dei soppalchi che misurano 2,45 ml di altezza.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che e le condizioni di manutenzione delle u.i., sono da considerarsi buone.

Terreni

I terreni oggetto di stima, di andamento prevalentemente pianeggiante e parzialmente recintati, coprono una superficie catastale complessiva pari a circa 78.483,00 mq e presentano nella porzione lato ovest della proprietà n. 380 piante di olivo di circa 20 anni di età, la parte centrale a prato e bosco e la zona ad est caratterizzata da circa un ettaro di terreno coltivato a carciofi ed alcune centinaia di piante di olivo di circa un anno di età.

All'interno della proprietà è presente inoltre un pozzo ed un impianto di irrigazione a goccia a servizio delle piante di olivo, posto in prossimità dell'ingresso da Via Campigliese.

All'interno dei terreni sono inoltre presenti quattro fabbricati terratetto in legno di cui uno ad uso ripostiglio della superficie lorda pari a circa 45,00 mq, con cantina in muratura al piano seminterrato, uno ad uso reception posto in prossimità dell'ingresso da Via Campigliese, della superficie lorda pari a circa 10,00 mq, uno ad uso ripostiglio posto in prossimità del fabbricato individuato dalla P.lla 117 ed uno destinato a sauna della superficie lorda pari a circa 45,00 mq, ubicato nelle vicinanze della piscina di pertinenza dei due fabbricati.

In prossimità del confine lato nord è inoltre presente una serra della superficie pari a circa 200,00 mq adibita a ricovero attrezzi e mezzi agricoli.

All'interno alla proprietà è presente infine una porcilaia in muratura, individuata



catastalmente dalla P.lla 181, che non risulta compresa tra gli immobili oggetto di pignoramento e quindi non facente parte del lotto in esame.

Per quest'ultima potrà essere necessario ad aggiudicazione avvenuta, l'istituzione di una servitù di passo ai sensi dell'art. 1032 del Codice Civile per consentire l'accesso dalla pubblica via a detto immobile.

Confini: altra proprietà, Via Campigliese, fosso Castellaro, salvo se altri e più precisi.

Per il lotto si registra l'assenza di qualsiasi forma di amministrazione condominiale.

Di seguito vengono riportate le superfici dei beni che comprendo la consistenza dei fabbricati al lordo delle murature e quella dei terreni desunta dall'analisi della documentazione catastale.

| | | | |
|--|--------------|------------|------------------|
| SUP. LORDA FABBRICATO (P.lla 117) | c.ca. | mq. | 407,00 |
| SUP. CORTE A COMUNE (P.lla 117 Sub. 1) | c.ca. | mq. | 570,00 |
| SUP. LORDA FABBRICATO P.T. (P.lla 180) | c.ca. | mq. | 405,00 |
| SUP. SOPPALCHI (fabbricato P.lla 180) | c.ca. | mq. | 75,00 |
| SUP. TERRENI (desunta dalla doc. catastale) | c.ca. | mq. | 78.483,00 |

Nel calcolo delle superfici non sono state considerate le opere abusive non sanabili descritte all'interno del paragrafo C).

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 07) e dall'elaborato grafico (all. n° 08).

B) DESCRIZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO

Gli appartamenti ed i locali ad uso magazzino risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbona, rispettivamente al Foglio 33, P.lla 117:



- Sub. **1, Bene Comune Non Censibile**, corte comune ai sub. 2-3-4-5-6 della P.lla 117, circostante il fabbricato;
- Sub. **2**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **6,00 mq**, Superficie Catastale **8 mq** e Rendita Catastale **€ 12,09** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
- Sub. **3**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Vani **6,5**, Superficie Catastale **107 mq** e Rendita Catastale **€ 788,89** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
- Sub. **4**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Vani **6,0**, Superficie Catastale **87 mq** e Rendita Catastale **€ 728,20** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
- Sub. **5**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Vani **6,0**, Superficie Catastale **86 mq** e Rendita Catastale **€ 728,20** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
- Sub. **6**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Vani **7,5**, Superficie Catastale **115 mq** e Rendita Catastale **€ 910,26** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);

ed al Foglio **33** P.lla **180**:

- Sub. **601**, Cat. **A/2**, Classe **4**, Vani **3,5**, Superficie Catastale **75 mq** e Rendita Catastale **€ 424,79** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
- Sub. **602**, Cat. **A/2**, Classe **4**, Vani **3,0**, Superficie Catastale **71 mq** e Rendita Catastale **€ 364,10** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
- Sub. **603**, Cat. **A/2**, Classe **4**, Vani **3,0** Superficie Catastale **72 mq** e Rendita Catastale **€ 364,10** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati



- di superficie”);
- Sub. **604**, Cat. **A/2**, Classe **4**, Vani **3,5** Superficie Catastale **74 mq** e Rendita Catastale **€ 424,79** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
 - Sub. **605**, Cat. **A/2**, Classe **4**, Vani **3,0** Superficie Catastale **71 mq** e Rendita Catastale **€ 364,10** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
 - Sub. **606**, Cat. **A/2**, Classe **4**, Vani **3,0** Superficie Catastale **71 mq** e Rendita Catastale **€ 364,10** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
 - Sub. **607**, Cat. **A/2**, Classe **4**, Vani **3,5** Superficie Catastale **74 mq** e Rendita Catastale **€ 424,79** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);
 - Sub. **608**, Cat. **C/2**, Classe **2**, Consistenza **45,00 mq**, Superficie Catastale **52 mq** e Rendita Catastale **€ 106,91** (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - “inserimento in visura dei dati di superficie”);

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibbona, rispettivamente al Foglio **33**:

- P.lla **40**, Qualità **Pasc. Cespug.**, Classe **U**, ha **00 are 50 ca 40**, R.D. **1,30 €**, R.A. **0,52 €** (dati derivanti da tabella di variazione del 02/04/2008 n. 2722.1/2007 in atti dal 02/04/2008, protocollo n. LI0039951, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262);
- P.lla **41**, Porzione **AA** Qualità **Uliveto**, Classe **1**, ha **00 are 93 ca 46**, R.D. **43,44 €**, R.A. **33,79 €**, Porzione **AB** Qualità **Seminativo**, Classe **4**, ha **01 are 63 ca 97**, R.D. **16,94 €**, R.A. **16,94 €** (dati derivanti da tabella di variazione del 14/12/2011 n. 3707.1/2011 in atti dal 14/12/2011, protocollo n. LI0183927, trasmissione dati AGEA



- ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262);
- P.lla **42**, Porzione **AA** Qualità **Uliveto**, Classe **1**, ha **00** are **40** ca **20**, R.D. **18,69 €**, R.A. **14,53 €**, Porzione **AB** Qualità **Seminativo**, Classe **4**, ha **00** are **09** ca **20**, R.D. **0,95 €**, R.A. **0,95 €** (dati derivanti da tabella di variazione del 07/12/2012 n. 2296.1/2012 in atti dal 07/12/2012, protocollo n. LI0172837, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262);
 - P.lla **83**, Porzione **AA** Qualità **Uliveto**, Classe **1**, ha **00** are **02** ca **50**, R.D. **1,16 €**, R.A. **0,90 €**, Porzione **AB** Qualità **Seminativo**, Classe **3**, ha **03** are **59** ca **40**, R.D. **111,37 €**, R.A. **92,81 €** (dati derivanti da tabella di variazione del 14/12/2011 n. 3708.1/2011 in atti dal 14/12/2011, protocollo n. LI0183928, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262);
 - P.lla **84**, Qualità **Vigneto**, Classe **2**, ha **00** are **65** ca **70**, R.D. **32,23 €**, R.A. **30,54 €**, (dati derivanti da tabella di variazione del 02/04/2008 n. 2739.1/2007 in atti dal 02/04/2008, protocollo n. LI0039968, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262);

Al momento del sopralluogo **le u.i. non sono risultate essere conformi alla documentazione catastale** per le medesime difformità indicate all'interno del capitolo relativo alla descrizione urbanistica.

Per quanto concerne la corte esterna a comune delle u.i. che costituiscono il fabbricato individuato dalla P.lla 117, si precisa che la stessa figura all'interno dell'elaborato planimetrico in atti della suddetta P.lla, ma non risulta inserita in banca dati catastale.

Detto Bene Comune Non Censibile è comunque da considerarsi tuttora esistente ed è da considerarsi di fatto parte integrante del compendio pignorato, in quanto legato indivisibilmente alla proprietà dei subalterni 2-3-4-5-6 della P.lla 117.

Per richiedere l'inserimento in banca dati del Sub. 1 è necessaria la presentazione di un esposto presso l'URP dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.



Per quanto concerne i terreni si precisa che **la P.lla 84 non risulta essere conforme alla documentazione catastale** data la presenza sul posto di una coltura ad olivo in sostituzione della qualità “vigneto” indicata in visura catastale.

Per procedere alla variazione colturale da vigneto ad olivo è necessaria la presentazione di una domanda di variazione colturale Docte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

Internamente alla proprietà sono inoltre presenti alcuni fabbricati in legno ed una serra utilizzata come ricovero attrezzi e mezzi agricoli, non censiti catastalmente e che dovranno essere rimossi come meglio descritto all'interno del paragrafo successivo.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica del sub. 2 della P.lla 117 (all. n° **09**), la planimetria catastale del sub. 2 della P.lla 117 (all. n° **10**), la visura catastale storica del sub. 3 della P.lla 117 (all. n° **11**), la planimetria catastale del sub. 3 della P.lla 117 (all. n° **12**), la visura catastale storica del sub. 4 della P.lla 117 (all. n° **13**), la planimetria catastale del sub. 4 della P.lla 117 (all. n° **14**), la visura catastale storica del sub. 5 della P.lla 117 (all. n° **15**), la planimetria catastale del sub. 5 della P.lla 117 (all. n° **16**), la visura catastale storica del sub. 6 della P.lla 117 (all. n° **17**), la planimetria catastale del sub. 6 della P.lla 117 (all. n° **18**), l'elaborato planimetrico della P.lla 117 con l'elenco dei subalterni (all. n° **19**), la visura catastale storica del sub. 601 della P.lla 180 (all. n° **20**), la planimetria catastale del sub. 601 della P.lla 180 (all. n° **21**), la visura catastale storica del sub. 602 della P.lla 180 (all. n° **22**), la planimetria catastale del sub. 602 della P.lla 180 (all. n° **23**), la visura catastale storica del sub. 603 della P.lla 180 (all. n° **24**), la planimetria catastale del sub. 603 della P.lla 180 (all. n° **25**), la visura catastale storica del sub. 604 della P.lla 180 (all. n° **26**), la planimetria catastale del sub. 604 della P.lla 180 (all. n° **27**), la visura catastale storica del sub. 605 della P.lla 180 (all. n° **28**), la planimetria catastale del sub. 605 della P.lla 180 (all. n° **29**), la visura catastale storica del sub. 606 della P.lla 180 (all. n° **30**), la planimetria catastale del sub. 606 della P.lla 180 (all. n° **31**), la visura catastale storica del sub. 607 della P.lla 180 (all. n° **32**),



la planimetria catastale del sub. 607 della P.lla 180 (all. n° 33), la visura catastale storica del sub. 608 della P.lla 180 (all. n° 34), la planimetria catastale del sub. 608 della P.lla 180 (all. n° 35), l'elaborato planimetrico della P.lla 180 con l'elenco dei subalterni (all. n° 36), la visura catastale storica della P.lla 40 (all. n° 37), la visura catastale storica della P.lla 41 (all. n° 38), la visura catastale storica della P.lla 42 (all. n° 39), la visura catastale storica della P.lla 83 (all. n° 40), la visura catastale storica della P.lla 84 (all. n° 41), l'estratto di mappa wegis (all. n° 42).

C) DESCRIZIONE URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condoni e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bibbona è emerso che i due fabbricati di cui oggi fanno parte le u.i. in esame, originariamente adibiti ad attività industriale uno e ad uso civile abitazione da destinare al personale impiegato nell'attività industriale l'altro, sono stati realizzati rispettivamente in forza del Nulla Osta rilasciato dal Comune di Bibbona in data 23/11/1962 ed in forza della P.E. n. 43 del 18/07/1962.

Successivamente la proprietà è stata interessata da alcuni interventi oggetto delle seguenti Pratiche Edilizie e Condoni Edilizi:

- 1) domanda di Condoni Edilizi ai sensi della L. 724/94 Prat. ed. AGR-151, presentata in data 01/03/1995 dalla _____ per sanare alcune opere abusive consistenti in *“cambio di destinazione d'uso per civile abitazione”* del fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 117, con creazione di n. 4 appartamenti ed un locale caldaia, per la quale risulta essere stata rilasciata da parte del Comune di Bibbona la Concessione in Sanatoria n. 3/96 del 19/02/1996;
- 2) domanda di Condoni Edilizi ai sensi della L. 724/94 presentata dalla _____ in data 01/03/1995 con nota prot. 2606 (prat. ed. AGR-152), per la realizzazione del fabbricato ad uso civile abitazione individuato catastalmente dalla particella 180.



A seguito del ritrovamento della pratica edilizia originaria, in forza della quale è stato edificato l'immobile (P.E. n. 43 del 18/07/1962), la stessa ha richiesto al Comune di Bibbona l'annullamento e l'archiviazione della suddetta domanda di Condono Edilizio con nota prot. 1418 del 11/02/2008;

3) richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, prot. n. 6478 del 05/05/1998 (Prat. ed. n. 105/98), presentata per sanare la realizzazione abusiva della piscina di pertinenza ai due fabbricati.

Per la suddetta richiesta il Comune di Bibbona ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7/00 del 28/02/2000;

4) D.I.A. prot. n. 2454 del 06/03/2008 (P.E. n. 066/08) per lavori consistenti nella demolizione e ricostruzione di uno dei due fabbricati, per la quale

ha richiesto, con nota prot. n. 2818 del 14/03/2008, l'annullamento e la relativa archiviazione, con la motivazione che i lavori descritti non corrispondono più a quelli effettivamente da realizzare ed indicando inoltre che a breve sarebbe stata presentata nuova pratica edilizia con una nuova soluzione progettuale;

5) D.I.A. prot. n. 5614 del 06/06/2008 (P.E. n. 162/08) per lavori consistenti nella sostituzione edilizia di uno dei due fabbricati, per la quale la ha richiesto, con nota del 23/12/2008, l'annullamento e la relativa archiviazione, con la motivazione che i lavori descritti non corrispondono più a quelli effettivamente da realizzare ed indicando inoltre che a breve sarebbe stata presentata nuova pratica edilizia con una nuova soluzione progettuale;

6) D.I.A. (P.E. n. 300/2008) per lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 180, finalizzati alla realizzazione di n. 7 appartamenti per civile abitazione e di una unità immobiliare per attività ricreative, alla quale ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di Fine Lavori con Variante Finale prot. n. 7662 in data 06/08/2009 e dell'Attestazione di Abitabilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 con prot. n. 2673 del 02/04/2010;



- 7) D.I.A. prot. n. 2507 del 01/04/2011 per opere di movimento terra per finalità agricole, aventi ad oggetto una porzione dei terreni pignorati;
- 8) Comunicazione di Inizio Lavori di Straordinaria Manutenzione ai sensi dell'art. 80 della L.R. 1/2005 prot. n. 1146 del 22/02/2014 (P. E. n. 46/2014) per il rifacimento del manto di copertura e della guaina impermeabilizzante in uno dei due edifici.
- Il comune di Bibbona, con comunicazione prot. n. 1479 del 07/03/2014, diffidava l'inizio dei lavori data l'assenza di parte della documentazione necessaria da allegare alla pratica edilizia.
- Detta documentazione ad oggi non risulta essere stata ancora prodotta da parte dell'interessato e pertanto la comunicazione è da ritenersi inefficace;

Per quanto concerne l'inquadramento urbanistico dei fabbricati e dei terreni, nonché la presenza di eventuali vincoli ambientali ed urbanistici, si rimanda a quanto contenuto all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32/15 rilasciato dal Comune di Bibbona in data 17/12/2015.

Gli immobili non risultano sottoposti a vincolo storico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39).

Da un'analisi dello stato dei luoghi **i beni sono risultati essere non conformi allo stato di diritto rappresentato dalle pratiche edilizie suddette**, per la presenza delle seguenti difformità:

Unità immobiliari del fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 117:

-) presenza di alcune modifiche di prospetto consistenti nella realizzazione di alcune finestre;
-) presenza all'interno degli appartamenti di n. 4 soppalchi in legno con scale di collegamento interne con il piano terra;
-) modifiche alle pareti di uno dei due servizi igienici del subalterno 3;
-) realizzazione di nuovi impianti cottura in aggiunta a quelli legittimati con il Condono;
-) realizzazione di n. 2 tettoie esterne a sbalzo;



Unità immobiliari del fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 180:

-) presenza di alcune modifiche di prospetto consistenti nella realizzazione di alcune finestre al piano soppalco;
-) realizzazione di alcune lievi modifiche interne non aventi funzione strutturale finalizzate al frazionamento delle 7 u.i. previste in progetto in n. 10 appartamenti;
-) trasformazione, in ciascuno degli appartamenti, dei locali al piano sottotetto in soppalchi occupanti l'intera superficie della zona cottura, del disimpegno e del servizio igienico, con riduzione anche dell'altezza da terra di detti vani, dai 2,70 ml indicati in progetto ai 2,45 ml attuali;
-) realizzazione di ulteriori 3 scale interne di collegamento tra il piano terreno ed i soppalchi;
-) incongruenze tra le altezze nette interne al fabbricato indicate in progetto rispetto a quanto riscontrato sul posto;
-) realizzazione di nuovi impianti cottura interni agli appartamenti in aggiunta a quelli legittimati;
-) realizzazione di piccole pareti in muratura di altezza pari a circa 1,00 m in corrispondenza di alcune zone cottura;
-) realizzazione di un soppalco per l'intera superficie del wc, del disimpegno e del locale tecnico interni al Sub.608, con conseguente riduzione dell'altezza interna di detti ambienti a 2,30 ml;

Terreni:

-) presenza in prossimità della piscina di un piccolo fabbricato terratetto in legno adibito a sauna, della superficie lorda complessiva pari a circa 45,00 mq ed altezza massima pari a circa 4,20 m;
-) presenza, in prossimità dell'ingresso alla proprietà dalla pubblica via, di un piccolo manufatto in legno ad uso reception, della superficie lorda pari a circa 10,00 mq;
-) presenza lungo il confine, lato nord, di una serra adibita al ricovero di attrezzi e mezzi agricoli della superficie in pianta pari a circa 200,00 mq;



-) presenza tra la serra ed il fabbricato individuato dalla P.lla 180, di un edificio in legno occupante una superficie piana pari a circa 45,00 mq, con cantina in cemento armato posta al piano seminterrato delle medesime dimensioni dell'edificio sovrastante;
-) presenza nelle vicinanze dell'edificio individuato dalla P.lla 117 di un ulteriore piccolo fabbricato in legno ad uso ripostiglio;

Per la regolarizzazione delle opere suddette, considerando che le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono successive alla data del 02/10/2003, l'aggiudicatario non potrà sanare le difformità con la presentazione di un'istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, i cui termini sono stati prorogati con l'entrata in vigore delle successive Leggi sul Condono (L. 724/1994 e L. 326/2003).

Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, esclusivamente quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo e senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi ne dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso, l'aggiudicatario dovrà procedere con la demolizione dei fabbricati in legno e della cantina in cemento armato presenti nei terreni, nonché della serra utilizzata per il ricovero degli attrezzi e dei mezzi agricoli in quanto non sanabili.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare gli appartamenti del fabbricato individuato dalla particella 180 nel numero originario (P.E. 300/2008), eliminando inoltre gli impianti cottura aggiuntivi, il soppalco interno al subalterno 608 (in quanto l'altezza netta interna dei locali accessori non può essere inferiore a 2,40 ml) ed i soppalchi interni a ciascun appartamento ad eccezione delle porzioni poste al di sopra dei servizi igienici e dei disimpegni, in quanto l'altezza al di sotto dei soppalchi nei vani principali (camere, cucine, soggiorni...), non può essere inferiore a 2,70 ml.

Per ogni parte di soppalco sanabile, il lato che si affaccia sul locale sottostante dovrà inoltre essere chiuso con una parete così da trasformare il soppalco stesso in sottotetto praticabile non abitabile.



Anche per quanto concerne il fabbricato individuato dalla P.lla 117 è necessario eliminare gli impianti cottura aggiuntivi rispetto alla Concessione in Sanatoria n. 3/96, rimuovendo anche i quattro soppalchi in legno, in quanto non sanabili.

Le altre difformità potranno essere sanate con la presentazione di una Richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, dopo che sia stata verificata la doppia conformità urbanistico-edilizia tra l'epoca di realizzazione degli abusi e quella di presentazione dell'istanza di sanatoria, previa verifica strutturale delle aperture realizzate nelle pareti perimetrali esterne, dei soppalchi interni all'edificio individuato dalla P.lla 180 e delle due tettoie a sbalzo del fabbricato individuato dalla P.lla 117.

Per le modifiche di prospetto che interessano i fabbricati che ricadono all'interno di area soggetta a vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39), è necessario inoltre il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

Per quanto concerne il fabbricato individuato catastalmente dalla P.lla 117, si precisa che lo stesso risulta essere privo dell'Attestazione di Abitabilità ai sensi dell'art. 149 della L.R.T. n. 65/2014.

Per poter sanare quanto sopra descritto lo scrivente indica un costo complessivo di massima a carico dell'aggiudicatario (da considerarsi puramente indicativo in quanto da valutarsi approfonditamente in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria e dell'attestazione di abitabilità dal tecnico incaricato da quest'ultimo) pari a circa 10.000,00 €. - 15.000,00 €, opere edili di ripristino escluse.

Alla presente si allegano: Concessione in Sanatoria n. 3/96 del 19/02/1996 (all. n° 43) richiesta annullamento domanda di Condono Edilizio prat. ed. AGR-152 (all. n° 44), copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7/00 del 28/02/2000 (all. n° 45), archiviazione della D.I.A. prot. n.2454 del 06/03/2008 (P.E. n. 066/08) (all. n° 46), archiviazione della D.I.A. prot. n.5614 del 06/06/2008 (P.E. n. 162/08) (all. n° 47), Fine Lavori con Variante



Finale prot. n. 7662 in data 06/08/2009 (all. n° 48), Attestazione di Abitabilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005 prot. n. 2673 del 02/04/2010 (all. n° 49), D.I.A. prot. n. 2507 del 01/04/2011 (all. n° 50), Comunicazione di Inizio Lavori di Straordinaria Manutenzione ai sensi dell'art. 80 della L.R. 1/2005 prot. n. 1146 del 22/02/2014 (P. E. n. 46/2014) (all. n° 51), Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32/15 del 17/12/2015 (all. n° 52).

D) RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Volterra, l'Archivio Notarile di Livorno e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Part. n° 1827 del 03/07/1962

Atto di compravendita del Notaio Luigi Giannone di Cecina del 05/06/1962 rep. n. 20765, con il quale il _____ ha acquistato (con patto di riservato dominio) dai _____, la piena proprietà dei terreni e dei fabbricati che attualmente compongono il lotto oggetto di stima.

Successivamente al suddetto atto è stata emessa dal Tribunale di Livorno in data 17/01/1992 una sentenza (trascritta a Volterra il 22/11/1995 al n. 4520 di particolare), con la quale veniva dichiarata estinta e risolta la clausola contrattuale di riservato dominio.

Part. n° 5067 del 27/12/1995

Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Mauro Cristiani in data 16/12/1995, rep. n. 65.784/19.246, in forza della quale la sig.ra _____ ha acquistato dal sig. _____, la piena proprietà dei terreni e dei fabbricati che attualmente costituiscono il lotto oggetto di stima.

Nell'atto viene precisato che pur essendo in regime di comunione legale dei beni con il



marito, la sig.ra _____ non ha incluso detti beni all'interno della comunione, avendo utilizzato per l'acquisto denaro personale (ex art. 179 lettera f del C.C.).

Part. n° 3858 del 01/08/2013

Contratto di locazione ultranovennale della durata di anni 30 rep. n. 82079 del 01/08/2013 a favore del Sig. _____ e contro la _____, avente ad oggetto tra gli altri immobili, anche i beni costituenti il lotto oggetto di stima.

Part. n° 1374 del 19/03/2015

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 586/2015 del 27/02/2015 a favore della _____ contro _____, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili costituenti il lotto oggetto di stima.

ISCRIZIONI

Part. n° 1674 del 22/10/2009

Nota di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 450.000,00 di capitale, rep. n. 79336/15692 del 20/10/2009, a favore _____ e contro la sig.ra _____ ed il sig. _____ quest'ultimo quale debitore non datore di ipoteca, gravante sulla piena proprietà delle u.i. individuate al C.F. del Comune di Bibbona al Foglio 33, P.lla 180, Sub. 601-602-603-604-605-606-607-608.

Part. n° 89 del 28/01/2015

Nota di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna per €. 87.780,00 di capitale, rep. n. 1695/2014 del 31/12/2014, a favore della _____ gravante tra le altre cose anche sulla piena proprietà dei beni che compongono il lotto oggetto di stima.



Alla presente si allegano: copia del elenco sintetico delle formalità intestato all'esecutata (al. n° 53) e copia della nota del verbale di pignoramento (all. n° 54).

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

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

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

" 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... " (**I. Micheli** - " **Corso di Estimo** " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolunghe** in " **Estimo** " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: *" 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 "*.

E' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente



comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

VALORE DI MERCATO

Per il caso in esame, lo scrivente ritiene necessario determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima per confronto con altri beni immobili simili per caratteristiche ed ubicazione, prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri, considerata la presenza nella zona di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto delle caratteristiche estrinseche (collegamenti con il resto del centro abitato, presenza dei servizi primari nella zona, salubrità dell'ambiente, caratteristiche climatiche ecc.) ed intrinseche proprie degli immobili in esame, nonché il loro stato di conservazione.



Dal lato commerciale sia i terreni che i fabbricati sono da considerarsi di buon interesse per il mercato immobiliare, stante l'immediata vicinanza del centro urbano di Bibbona (posto a circa 1 Km di distanza e dotato di tutti i servizi essenziali) e di altri centri abitati come Cecina e Bolgheri (distanti rispettivamente circa 10 km e 5 km), buoni sono anche i collegamenti con l'area balneare di Marina di Bibbona oltre che con la principale SS1 Variante Aurelia.

La proprietà in oggetto è inserita all'interno di un contesto rurale di particolare pregio che gode di una buona qualità paesistico-ambientale ed è molto richiesto dal mercato turistico, in particolare straniero, principalmente durante il periodo primaverile-estivo.

VALORE A BASE D'ASTA

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari a circa il **15%** del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima, della presa in possesso dopo, della necessità di dover istituire una servitù di passo in favore della proprietà residua non pignorata (P.lla 181) e della presenza di opere non conformi urbanisticamente e catastalmente.

Lo scrivente considererà i beni in esame liberi nel loro essere, in quanto liberi da contratti di locazione e/o comodato e la futura vendita soggetta ad imposta di registro, ritenendo il contratto di locazione in essere non opponibile all'acquirente ai sensi dell'art. 2923 del C.C.

F) STIMA DEI BENI

LOTTO UNICO

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente i beni in oggetto con altri simili per zona, condizioni di



manutenzione, vetustà, ecc., appare congruo attribuire un valore medio per i fabbricati ad uso residenziale ed il subalterno 1, pari a 1.900,00 €/mq, ed un valore medio di 4,50 €/mq per quanto concerne invece i terreni agricoli.

I suddetti valori unitari sono stati determinati a seguito di una ricerca di mercato di beni comparabili all'oggetto in perizia e da banche dati di indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate.

Di seguito sono riportati alcuni immobili simili agli oggetti di stima per ubicazione, dimensione e/o stato manutentivo, posti in vendita all'epoca della redazione della presente relazione di stima ed i valori immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

COMPARABILE N° 1

Tipologia: terreno agricolo

Ubicazione: Bibbona

Superficie: 44.000,00 mq

Andamento: pianeggiante

Colture: n. 180 piante di olivo e 6.580,00 mq a vigneto

Pozzo: -----

Elettricità: -----

Valore di vendita: €. 180.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 4,09 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-T1520

COMPARABILE N° 2

Tipologia: terreno agricolo

Ubicazione: Marina di Bibbona, fronte strada

Superficie: 90.000,00 mq

Andamento: pianeggiante

Colture: seminativo

Pozzo: si

Elettricità: -----

Valore di vendita: €. 450.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 5,00 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-T1886



COMPARABILE N° 3

Tipologia: terreno agricolo

Ubicazione: Castagneto Carducci, vicinanze centro urbano

Superficie: 20.000,00 mq

Andamento: -----

Colture: olivo

Pozzo: -----

Elettricità: -----

Valore di vendita: €. 115.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 5,75 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-177 OLIV

COMPARABILE N° 4

Tipologia: terreno agricolo

Ubicazione: Cecina, vicinanze centro urbano, lungo strada provinciale

Superficie: 40.000,00 mq

Andamento: pianeggiante

Colture: 140 piante di olivo in produzione ed incolto

Pozzo: -----

Elettricità: -----

Valore di vendita: €. 150.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 3,75 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-T107

COMPARABILE N° 5

Tipologia: terreno agricolo

Ubicazione: Castagneto Carducci - Bolgheri

Superficie: 10.000,00 mq

Andamento: pianeggiante

Colture: olivi in produzione

Pozzo: possibilità di attingere acqua

Elettricità: -----

Valore di vendita: €. 75.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 7,5 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-6514



COMPARABILE N° 6

Tipologia: terreno agricolo

Ubicazione: Castagneto Carducci con facile accesso

Superficie: 20.000,00 mq

Andamento: pianeggiante

Colture: olivi in produzione

Pozzo: -----

Elettricità: -----

Valore di vendita: €. 150.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 7,5 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-1010

COMPARABILE N° 7

Tipologia: terreno agricolo

Ubicazione: Cecina, lungo strada

Superficie: 46.500,00 mq

Andamento: pianeggiante

Colture: seminativo

Pozzo: -----

Elettricità: -----

Valore di vendita: €. 150.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 3,22 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-T1796

COMPARABILE N° 8

Tipologia: porzione di casa colonica ad uso abitativo

Ubicazione: Bibbona

Piano: Terra

Stato di manutenzione: buono/abitabile

Superficie: 120,00 mq

Locali accessori: no

Giardino privato: 1.200,00 mq

Riscaldamento: autonomo

Ascensore: no

Valore di vendita: €. 280.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 1.950,00/2.000,00 al mq

Fonte del dato: Immobiliare.it - Riferimento annuncio: A1650



COMPARABILE N° 9

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Bibbona – Loc. La California

Piano: Terra

Stato di manutenzione: buono/abitabile

Superficie: 110,00 mq

Locali accessori: no

Giardino privato: si

Riscaldamento: autonomo

Ascensore: no

Valore di vendita: €. 220.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 2.000,00 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-Cala-ant

COMPARABILE N° 10

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Bibbona – Loc. La California

Piano: 1°

Stato di manutenzione: buono/abitabile

Superficie: 100,00 mq

Locali accessori: garage

Giardino privato: si

Riscaldamento: -----

Ascensore: no

Valore di vendita: €. 185.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 1.850,00 al mq

Fonte del dato: Risorse Immobiliari - Riferimento annuncio: RI-Cali-Boni-Mo

COMPARABILE N° 11

Fonte del dato: Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 1° sem. 2015

Tipologia: Appartamenti per civili abitazioni

Ubicazione: Bibbona – centro storico

Valore commerciale unitario minimo: €. 1.400,00 al mq (abitazioni economiche)

Valore commerciale unitario massimo: €. 2.100,00 al mq (abitazioni economiche)

Stato conservativo: Normale

COMPARABILE N° 12

Fonte del dato: Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 1° sem. 2015

Tipologia: Appartamenti per civili abitazioni

Ubicazione: Bibbona – loc. La California



Valore commerciale unitario minimo: €. 1.400,00 al mq (abitazioni economiche)
Valore commerciale unitario massimo: €. 1.950,00 al mq (abitazioni economiche)
Stato conservativo: Normale

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO

Di seguito si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale del lotto applicando alle superfici precedentemente calcolate, dei coefficienti di ragguaglio in funzione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso dei vari elementi che lo compongono:

| | | | | |
|--|-------|-----|------------------------|-----------------|
| SUP. LORDA FABBRICATO (P.lla 117) | c.ca. | mq. | (407,00 x 1,00)= | 407,00 mq |
| SUP. CORTE A COMUNE (P.lla 117 Sub. 1) | c.ca. | mq. | (570,00 x 0,02)= | 11,40 mq |
| SUP. LORDA FABBRICATO P.T. (P.lla 180) | c.ca. | mq. | (405,00 x 1,00)= | 405,00 mq |
| SUP. SOPPALCHI (fabbricato P.lla 180) | c.ca. | mq. | <u>(75,00 x 0,60)=</u> | <u>45,00 mq</u> |
| | | | Totale | 868,40 mq |

SUP. TERRENI (desunta dalla doc. catastale) c.ca. mq. (78.483,00 x 1,00)= 78.483,00 mq

VALORE DI MERCATO

Fabbricati (P.lle 117 e 180) ed area esterna a comune ai Sub. 2-3-4-5-6 (Sub. 1)

(868,40 mq x 1.900,00 €/mq) = 1.649.960,00 €

Terreni agricoli (P.lle 40-41-42-83-84)

(78.483,00 mq x 4,50 €/mq) = 353.173,50 €

TOTALE VALORE DI MERCATO

Vm = 1.650.720,00 € + 353.173,50 € = 2.003.133,50 €

G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In base alla stima secondo il metodo della comparazione, la proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 2.000.000,00 (€uro DUEMILIONI/00)**.



VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (art. 2923 del C.C.)

Come richiesto in sede di giuramento, lo scrivente procederà alla verifica della congruità del canone di locazione (in riferimento a quanto dettato dall'art. 2923 del Codice Civile), oggetto del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al n. 6099 Serie 1T in data 01/08/2013 (della durata di anni 30) e tuttora gravante sul lotto oltre che su altri immobili non oggetto di pignoramento.

Lo stesso articolo recita: *Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento [1599], salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede [1153]. Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.*

In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Se la locazione non ha data certa [2704], ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato [1600].

Se nel contratto di locazione è convenuto che esso possa risolversi in caso di alienazione, l'acquirente può intimare licenza al conduttore secondo le disposizioni dell'articolo 1603.

Trattandosi nel caso specifico di contratto trascritto in data anteriore al pignoramento è necessario verificare se il canone annuo lordo pari a 18.000,00 € è da considerarsi non inferiore di “1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”, e quindi in linea con il mercato delle locazioni immobiliari della zona nella quale il lotto è inserito, prendendo come parametro di riferimento immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Pertanto lo scrivente ha effettuato una ricerca di mercato e non ha ritenuto congruo il canone di locazione suddetto, pari a 1.500,00 € mensili, perché non in linea con la media del mercato



delle locazioni presenti nella zona.

A supporto di quanto sopra descritto, si riportano di seguito alcuni dati comparabili emersi a seguito della ricerca, riguardanti il mercato delle locazioni degli appartamenti ad uso residenziale presente nel Comune di Bibbona:

COMPARABILE N° 1

Tipologia: Appartamento - quadrilocale

Ubicazione: Bibbona

Piano: secondo

Stato di manutenzione: buono/abitabile- arredato

Superficie: 65,00 mq

Locali accessori: No

Giardino privato: No

Riscaldamento: autonomo

Ascensore: No

Canone mensile richiesto: €. 450,00

Valore unitario del canone scaturito: €. 6,92 al mq

Fonte del dato: risorse immobiliari - Riferimento Annuncio: RI-A264

COMPARABILE N° 2

Tipologia: Appartamento - trilocale

Ubicazione: Bibbona

Piano: terzo

Stato di manutenzione: ottimo

Superficie: 60,00 mq

Locali accessori: No

Giardino privato: No

Riscaldamento: centralizzato

Ascensore: No

Canone mensile richiesto: €. 480,00 + €. 7,00 di condominio

Valore unitario del canone scaturito: €. 8,00 al mq

Fonte del dato: risorse immobiliari - Riferimento Annuncio: RI-AFF614

COMPARABILE N° 3

Tipologia: residenziale-abitazioni civili

Ubicazione: periferica/Fraz. La California



Stato di manutenzione: normale

Valore unitario minimo del canone scaturito: €. 6,3 al mq

Valore unitario massimo del canone scaturito: €. 8,5 al mq

Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 1° semestre 2015

COMPARABILE N° 4

Tipologia: residenziale-abitazioni civili

Ubicazione: periferica/Loc. Casa Rossa-Canpolungo-La Sassicaia

Stato di manutenzione: normale

Valore unitario minimo del canone scaturito: €. 5,4 al mq

Valore unitario massimo del canone scaturito: €. 7,8 al mq

Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 1° semestre 2015

COMPARABILE N° 5

Tipologia: residenziale-abitazioni civili

Ubicazione: centrale/centro storico

Stato di manutenzione: normale

Valore unitario minimo del canone scaturito: €. 5,8 al mq

Valore unitario massimo del canone scaturito: €. 8,6 al mq

Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 1° semestre 2015

Appare chiaro che il canone di locazione oggetto del contratto suddetto è da ritenersi di gran lunga inferiore di 1/3 rispetto al più probabile canone percepibile dalla proprietà in regime di libero mercato, già per quanto concerne i soli due fabbricati ad uso residenziale.

A tal proposito si fa presente che moltiplicando il canone di locazione più basso al mq di superficie lorda indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Bibbona (trattasi in particolare quello delle Loc. Casa Rossa-Canpolungo-La Sassicaia), per la superficie commerciale complessiva dei due fabbricati precedentemente calcolata, pari a 893,80 mq, si ottiene il seguente canone mensile lordo:

Canone mensile lordo di locazione = 5,40 €/mq x 893,80 mq = 4.826,52 €

Infine moltiplicando per 12 mensilità il canone suddetto, si ottiene il canone annuo lordo in riferimento ai soli due fabbricati oggetto di stima:



Canone annuo lordo di locazione = 4.826,52 € x n. 12 mesi = 57.918,00 €

Solo già per quanto concerne i fabbricati, il canone annuo di locazione dichiarato nel contratto pari ad € 18.000,00 è di gran lunga inferiore di 1/3 rispetto al canone sopra determinato e quindi a parere dello scrivente, detto contratto è da ritenersi **non opponibile all'acquirente ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile.**

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEI BENI A BASE D'ASTA

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia all'esecutato (aumento degli interessi



passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);

- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di dover ripristinare e/o sanare le difformità riscontrate;
- la necessità di dover presentare per le unità immobiliari del fabbricato individuato catastalmente dalla P.IIa 117, una nuova Attestazione di Abitabilità ai sensi dell'art. 149 della L.R.T. 65/2014;

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta arrotondato pari ad € 1.700.000,00 (€uro UNMILIONESETTECENTOMILA/00).**

H) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni, ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

IL C.T.U.

(Geom. Alessandro Nuti)

Stagno(LI), Febbraio 2016

Allegati

- n° 01 Verbale di Giuramento
- n° 02 comunicazione inerente la riduzione del pignoramento;
- n° 03 richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate;



- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 contratto di locazione;
- n° 06 dichiarazione dell'occupante;
- n° 07 documentazione fotografica;
- n° 08 elaborato grafico;
- n° 09 visura catastale storica P.lla 117 Sub. 2;
- n° 10 planimetria catastale P.lla 117 Sub. 2;
- n° 11 visura catastale storica P.lla 117 Sub. 3;
- n° 12 planimetria catastale P.lla 117 Sub. 3;
- n° 13 visura catastale P.lla 117 Sub. 4;
- n° 14 planimetria catastale P.lla 117 Sub. 4;
- n° 15 visura catastale storica P.lla 117 Sub. 5;
- n° 16 planimetria catastale P.lla 117 Sub. 5;
- n° 17 visura catastale storica P.lla 117 Sub. 6;
- n° 18 planimetria catastale P.lla 117 Sub. 6;
- n° 19 elaborato planimetrico della P.lla 117 con elenco dei subalterni;
- n° 20 visura catastale storica P.lla 180 Sub. 601;
- n° 21 planimetria catastale P.lla 180 Sub. 601;
- n° 22 visura catastale storica P.lla 180 Sub. 602;
- n° 23 planimetria catastale P.lla 180 Sub. 602;
- n° 24 visura catastale storica P.lla 180 Sub. 603;
- n° 25 planimetria catastale P.lla 180 Sub. 603;
- n° 26 visura catastale storica P.lla 180 Sub. 604;
- n° 27 planimetria catastale P.lla 180 Sub. 604;
- n° 28 visura catastale storica P.lla 180 Sub. 605;
- n° 29 planimetria catastale P.lla 180 Sub. 605;
- n° 30 visura catastale storica P.lla 180 Sub. 606;



- n° 31 planimetria catastale P.IIa 180 Sub. 606;
- n° 32 visura catastale storica P.IIa 180 Sub. 607;
- n° 33 planimetria catastale P.IIa 180 Sub. 607
- n° 34 visura catastale storica P.IIa 180 Sub. 608;
- n° 35 planimetria catastale P.IIa 180 Sub. 608;
- n° 36 elaborato planimetrico della P.IIa 180 con l'elenco dei subalterni;
- n° 37 visura catastale storica P.IIa 40;
- n° 38 visura catastale storica P.IIa 41;
- n° 39 visura catastale storica P.IIa 42;
- n° 40 visura catastale storica P.IIa 83;
- n° 41 visura catastale storica P.IIa 84;
- n° 42 estratto di mappa wegis;
- n° 43 Concessione in Sanatoria n. 3/96 del 19/02/1996;
- n° 44 richiesta annullamento Domanda di Condono Edilizio prat. ed. AGR-152;
- n° 45 Concessione in Sanatoria n. 7/00 del 28/02/2000;
- n° 46 archiviazione D.I.A. prot. n. 2454 del 06/03/2008 (P.E. n. 066/08);
- n° 47 archiviazione D.I.A. prot. n. 5614 del 06/06/2008 (P.E. n. 162/08);
- n° 48 Fine Lavori con Variante Finale prot. n. 7662 del 06/08/2009;
- n° 49 Attestazione di Abitabilità prot. n. 2673 del 02/04/2010;
- n° 50 D.I.A. prot. n. 2507 del 01/04/2011;
- n° 51 CIL prot. n. 1146 del 22/02/2014 (P.E. n. 46/2014);
- n° 52 Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32/15 del 17/12/2015;
- n° 53 elenco sintetico delle formalità intestato all'esecutata;
- n° 54 nota verbale di pignoramento;
- n° 55 relazione per Procura della Repubblica;

