

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Emilia GRASSI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

----- Φ -----  
- Esecuzione Immobiliare n° 18/23

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

(Avv. [REDACTED])

- contro: [REDACTED]

- esperto stimatore: Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI

----- Φ -----

**LOTTO 3**

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

**(F.69 Mapp. 180 sub.13 trilocale)**

trilocale posto al piano terra con soggiorno/cottura, disimpegno, stanza  
armadi con finestra, ripostiglio, bagno,terrazza al piano e giardino esclusivo  
su due lati dell'edificio. Il monocale è posto al piano terra di un fabbricato  
con altre unità immobiliari attigue ed altre poste ai piani superiori (detto  
corpo di fabbrica A), il tutto è situato in via castagnetana nel comune di  
Monteverdi Marittimo e censito al N.C.E.U. al F. 69; part.180; sub. 13; cat.

**A/2; classe 1; consistenza 3,5 vani; sup. catastale 65 mq; escluse le  
parti scoperte 58 mq.; Rendita 298,25 €.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





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

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



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

**- CARATTERISTICHE DI LUSO: No**

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

Φ

**SOMMARIO**

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



H) Conclusioni

----- Φ -----

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Della Meridiana n°5, iscritto al n°1266 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V.

Ill.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'esecuzione in oggetto (all. n°01), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Monteverdi Marittimo, stante il quesito posto, contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (all. n°01) espone quanto segue:

**A) DESCRIZ. CATASTALE E EVENTUALI IRREGOLARITA CATASTALI**

I beni oggetto del presente lotto della perizia (bilocale con anche la stanza degli armadi (trilocale), una terrazza al piano ed un modesto giardino che si estende però su due lati dell'edificio) sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monteverdi Marittimo come segue:

- Foglio **69**; Part. 180; Sub. 13; Cat. **A/2**; Cl. **1<sup>A</sup>**; Cons.vani **3,5**; sup. catastale totale **65 mq.** ed escluse aree scoperte **58 mq**; R.C. € **298,25** intestato ~~██████████~~ con sede ~~██████████~~ per la quota 1/1 (all. n°04);

Alla presente si allega l'estratto di mappa catastale con evidenziate le particelle in oggetto (all. n°05). Si allega inoltre la planimetria catastale dell'unità immobiliare (all. n°03) la cui rappresentazione delle parti esterne (giardino e terrazza), pur essendo fatta in maniera grossolana, comunque,



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

**B) DESCRIZIONE DEI LUOGHI, CONTRATTI DI AFFITTO E PENDENZE**

**CONDOMINIALI**

In data 25/05/23 lo scrivente provvedeva, a recarsi presso gli immobili oggetto di procedura, al fine di effettuare il primo sopralluogo di rito insieme al custode giudiziario incaricato dal Tribunale di Livorno (IVG Pisa), in tale occasione, il sottoscritto non trovava sul posto nessuno e la porta d'ingresso veniva aperta dal custode giudiziario sig. Voglini Marco dell'IVG di Pisa. Il complesso edilizio nel quale è inserito l'immobile oggetto di esecuzione è costituito in condominio, ed esistono parti a comune quali "stradelli" di accesso, fognature ecc. ecc.. Alla data del 24-luglio 2023, non esistono lavori condominiali deliberati ma non ancora eseguiti e le rate condominiali scadute alla data indicata nell'allegato 13 sono pari ad €.149,46. L'amministratore ha inviato per mail tali rate scadute il 24-07-23.

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

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



a parcheggio non ad uso esclusivo. All'appartamento posto al piano terra si arriva, dopo aver percorso dal vicino parcheggio, uno stradello a comune, che conduce all'entrata, mediante scalini in pietra (leggermente traslati rispetto alla situazione legittimata presente nelle planimetrie depositate al comune), di un giardino privato delimitato da una recinzione anche questa in legno. All'interno di questo resede/giardino, dopo aver proceduto per pochi metri su un vialetto pedonale in pietra, si giunge ad una terrazza pavimentata in cotto e posta ad una cinquantina di cm più in alto del piano di campagna del giardino stesso e superato questo ulteriore dislivello mediante alcuni gradini si giunge alla quota dell'appartamento e della sopra menzionata terrazza. All'interno di questa unità immobiliare, la prima stanza che incontriamo è un bel soggiorno/cottura che, oltre alla porta d'ingresso ha anche una finestra che gli consente di avere un ottima illuminazione e, percorrendolo fino in fondo, a sinistra troviamo un disimpegno che conduce ad un bagno/w.c. con tiraggio forzato, ad un ripostiglio ed ad una camera mentre in fondo sul retro della zona cottura, si apre una stanza degli armadi con finestra alta. Tutti gli ambienti della u.i. sono ben intonacati e tinteggiati ad esclusione di qualche zona con macchie di umidità da risalita capillare e/o da perdita di tubazioni il tutto presumibilmente dovuto all'inutilizzo di questa u.i.. Gli infissi esterni tutti con vetrocamera, sono in legno impregnato a vista con tapparelle anche queste in legno ma verniciate di colore bianco e da ripristinare. I pavimenti in tutto l'immobile sono ben mantenuti e sono in gres porcellanato simile al cotto, mentre nella zona cottura così come nel bagno, troviamo piastrelle in gres porcellanato o simili di colore chiaro, tutte



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



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

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

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

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

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

**Superficie lorda trilocale p.t.** mq **59,40 circa**

**Superficie terrazza p.t.** mq **13,70 circa**



Superficie giardino esclusivo

mq 74,75 circa

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

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



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

**Inquadramento urbanistico e vincoli presenti:**

L'immobile in questione, ubicato in loc. Gualda via Castagnetana nel comune di Monteverdi Marittimo è localizzato all'interno di una zona di piano UTOE 8,9 art.51 delle NTA quadro 14 . I Vincoli presenti per il vigente regolamento urbanistico del comune di Monteverdi Marittimo sono: a) Vincolo paesaggistico; b) idrogeologico c) fascia di rispetto pozzi d'uso idro potabile . Dalle pratiche edilizie visionate alla casa comunale di Monteverdi Marittimo ( all. n. 09) è scaturito che l'immobile in oggetto è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie ordinarie :

Piano attuativo/convenzione urbanistica 385

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

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

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

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

**CERTIFICATO DI ABITABILITA':**

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

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



Piano attuativo/convenzione urbanistica 385

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

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

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

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

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

Dal confronto tra le planimetrie depositate alla casa comunale, ed in particolare quelle allegate alla DIA pratica n. 156 del 2007 2° ed ultima variante, con il rilievo effettuato dal sottoscritto (stato di fatto), si evince che esiste una piccola difformità nell'immobile facente parte del lotto 3. Per quest'ultimo lotto infatti si nota un piccolo spostamento in avanti ( di circa 1 metro verso il confine di proprietà) degli scali esterni presenti nel giardino esclusivo e che, dal vialetto a comune, portano alla quota del giardino di proprietà dell'abitazione (meglio individuabili negli elaborati grafici di rilievo, di diritto e sovrapposti presenti nell'allegato n. 07 ).

Infine è logico ritenere, anche in considerazione della vetustà visiva della difformità menzionata, che **il periodo nel quale questa difformità è stata commessa, sia quello dell'esecuzione delle opere e cioè intorno al 2007 .**

Visto quanto sopra quindi, per sanare la piccola difformità presente su questo immobile, al fine di legittimare completamente il tutto, comprendendo le sanzioni, gli oneri e le spese tecniche , occorrerà a carico dell'aggiudicatario,



in linea di massima, una spesa complessiva sotto esplicitata :

a) Per spese relative a regolarizzazione abusi presso

gli enti competenti (oneri, bolli, sanzioni ecc.) circa: €. 1.500,00

b) per spese tecniche di regolarizzazione (presentazioni

delle pratiche, ecc.) €. 1.000,00

Totale circa

€. 2.500,00

Quanto appena detto sulle possibili o meno opere sanabili e sui loro costi, non deve essere interpretato come situazione assoluta ed irremovibile ma più tosto quale contributo professionale per l'eventuale aggiudicatario che dovrà comunque verificare con un tecnico di propria fiducia l'effettiva sanabilità di quanto riscontrato dallo scrivente ed i relativi costi, non che la convenienza di riportare in pristino più tosto che sanare. In altre parole, quanto appena detto sulla sanabilità o meno delle opere e sui costi di tali sanatorie e/o rimesse in pristino, deve essere interpretato quale contributo indicativo della situazione edilizia ed urbanistica del bene, senza avallo di sanabilità, che andrà però approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene. Il concetto che in questa sede lo scrivente vuole esprimere è comunque quello di comunicare all'aggiudicatario, che dovrà provvedere a proprie spese, almeno alla sanatoria degli interventi sanabili, o al ripristino, sempre a proprie spese, dandogli semplicemente una indicazione di massima sui costi da sostenere. Pertanto l'immobile del presente lotto risulta non completamente



conforme allo stato depositato al comune (All.07).

**D) STIMA DEL BENE**

**Descrizione del metodo di stima:**

Si veda la parte generale ai due lotti

**Determinazione del valore di mercato**

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

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

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

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



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

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



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

Per questo trilocale oggetto della presente valutazione estimativa, così come per gli altri due piccoli appartamenti (dato che tutti e tre hanno le medesime caratteristiche costruttive, funzionali e di locazione, cambiando solo per dimensioni e vani, pur rimanendo sempre modeste u.i.), avremo i medesimi tre comparabili A,B e C desunti però da annunci immobiliari poiché alla conservatoria, come detto, non sono presenti comparabili idonei. I dati relativi per il lotto 1 sono i seguenti:

#### **Comparabile A**

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

**Richiesti in euro 95.000,00.**

#### **Comparabile B**

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



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

**Richiesti in euro 85.000,00.**

### **Comparabile C**

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

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

Classe energetica G Libero.

**Richiesti in euro 99.000,00.**

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



non che lo stato di manutenzione del fabbricato di cui le u.i. fanno parte. Il metodo MCA prevede nella sua applicazione, l'aggiustamento sistematico ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, valutabili attraverso i tradizionali metodi di stima.

Le caratteristiche prese in considerazione per la determinazione dei prezzi marginali sono nel caso in esame le seguenti: data: Abbiamo ritenuto detto parametro ininfluenza, perché dalle analisi di mercato si è rilevato che il prezzo delle unità immobiliari della zona in esame, in relazione alla tipologia e alla localizzazione delle stesse, non abbia subito una variazione significativa dalla data della messa in pubblicità da parte delle agenzie immobiliari presi come parametro di comparazione ad oggi; in quanto tra il primo e secondo semestre del 2022 le variazioni dei valori di mercato come rilevato dall'osservatorio OMI non hanno subito variazioni. Superficie: il prezzo marginale è stato calcolato con il relativo rapporto mercantile come riportato nella tabella allegata, le superfici (SEL) dei beni comparabili sono state ricavate dalle dichiarazioni effettuate nelle pubblicità delle agenzie immobiliari.. (Tab.1 All.11). Stato di manutenzione dell'edificio: si sono prese in considerazione le diverse condizioni manutentive dei fabbricati, si è tenuto conto di tali differenziazioni indicando vari livelli di stato manutentivo degli immobili e di un costo per passare da un livello al successivo superiore/inferiore pari ad un incremento/decremento percentuale rapportato al valore dell'unità immobiliare (Tab. 5 All.11). Non sono state



prese in considerazione altre caratteristiche immobiliari oltre le precedenti ed a quelle in tabelle, perché ritenute omogenee tra gli immobili di comparazione e tra questi e l'immobile oggetto di stima. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con quello oggetto di stima (subject) è evidenziato nella tabella allegata (Tab. 7 All. 11) all'interno della quale, per ciascun immobile di confronto è riportato il prezzo derivante dalle opportune correzioni adottate, affinché lo stesso risultasse nelle stesse condizioni e con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima all'attualità. Il valore della piena proprietà del bene oggetto di stima risulta quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e corrisponde, fatti i responsabili aggiustamenti, a **€. 80.500,00**. Da detto valore si ricava, dividendo lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima pari a 65,60 mq. e fatte le responsabili approssimazioni, il valore di circa **€. 1.227,00** al mq.. Confrontando tale valore con i dati espressi dall'OMI per la zona in oggetto riferiti al 2022 semestre 2°, il cui valore medio risulta di circa 910,00 €/mq., (min. 770,00 - max. 1050,00) per le abitazioni civili normali, mentre per i villini, più simili al tipo di immobile in oggetto che non è un monocale (meno appetibile di un bilocale/trilocale ecc.) e che ha un giardino ed un ingresso indipendente su due lati dell'abitazione, il valore medio risulta di circa **1020,00 €/mq., (min. 840,00 - max. 1200,00)**, si riscontra che tale valore pur non ricadendo in questo intervallo ne è molto prossimo e quindi può essere responsabilmente accettato anche in



considerazione del fatto che praticamente non esistono comparabili da rogito utilizzabili ma solo richieste da parte di agenzie immobiliari. A quanto indicato sopra dovrà dedursi una quota dovuta alle varie sanatorie e/o rimesse in pristino che compreso le spese tecniche, gli oneri le oblazioni, è possibile quantizzare in **€. 2.500,00** a questi vanno aggiunte le spese condominiali non pagate pari a 149,46 €. per cui, arrotondando **avremo un valore commerciale di questa u.i. del lotto 3 pari a: 77.800,00 €.**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento stabilito dallo scrivente con procedimento pluri parametrico è quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II del c.p.c., come modificato dall'art.13 del D.L. 27-giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tal fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di mq. 65,60 circa determina un valore di €. 1.227,00 circa al metro quadro. per cui il **valore definitivo commerciale (di mercato) risulta essere :**

**€. 77.800,00** (valore di Mercato detratte le spese di sanatoria e condominiali del lotto 3)

**E) VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi



direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti, i quali difficilmente, hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento, inoltre si deve tener conto dei rischi assunti dall'acquirente in relazione all'assenza di garanzie postume o presenza di vizi occulti. Visto quanto detto sopra, lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari al 10%: € 77.800,00 - 10% = € 70.020,00, arrotondando consapevolmente avremo che **il valore a base d'asta del bene oggetto del lotto 3 sarà pari quindi a:**

**€ 70.000,00 ( Valore a Base d'Asta lotto 3)**

**F) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

Per quanto sopra esposto, riepilogando avremo:



1) Valore di mercato togliendo spese delle sanatorie e condominiali per la

quota di 1/1 del bene oggetto lotto 3 sarà: **€. 77.800,00**

2) Valore a base d'asta per la quota di 1/1 del bene oggetto del lotto 3 sarà:

**€. 70.000,00**

**G) CONCLUSIONI**

Il sottoscritto nell'espore quanto sopra, ha considerato la natura del bene stesso sia come qualità del costruito che come zona e tipologia di costruito, considerando la localizzazione, la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie. Come già detto all'inizio della presente perizia, non esistono cause ostative alla vendita del presente immobile. A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

**ALLEGATI**

- n° 01 Decreto di nomina e giuramento;
- n° 02 Verbale di sopralluogo e dichiarazione occupante;
- n° 03 Planimetria Catastale (Lotto 1); 1
- n° 04 Visura Catastale (lotto 1); 3
- n° 05 Estratto di Mappa ed Elaborato Planimetrico ; 4
- n° 06 Documentazione Fotografica (lotto 1); 7
- n° 07 Elaborati grafici di rilievo, di diritto e sovrapposti (lotto 1) 3



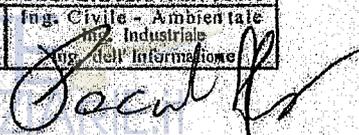
- n° 08 Ispezioni ipotecarie, nota dell'atto di compravendita ecc.;
- n° 09 Pratiche edilizie presenti al comune di Monteverdi M.mo e agibilità;
- n° 10 Risposta Agenzia Entrate su presenza contratti di affitto o simili;
- n° 11 Tabella dei comparabili e del subject per la valutazione (lotto 1);
- n° 12 Valori OMI
  
- n° 13 risposta amministratore di condominio su oneri condominiali,  
regolamento di condominio ecc

Livorno, li 01 settembre 2023

**IL CONSULENTE**

**(Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI)**

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



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

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

Dichiarazione protocollo n. PI0080390 del 11/07/2006

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

Localita' Gualda

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 180

Subalterno: 13

Compilata da:  
Cavallini Enio

Iscritto all'albo:  
Geometri

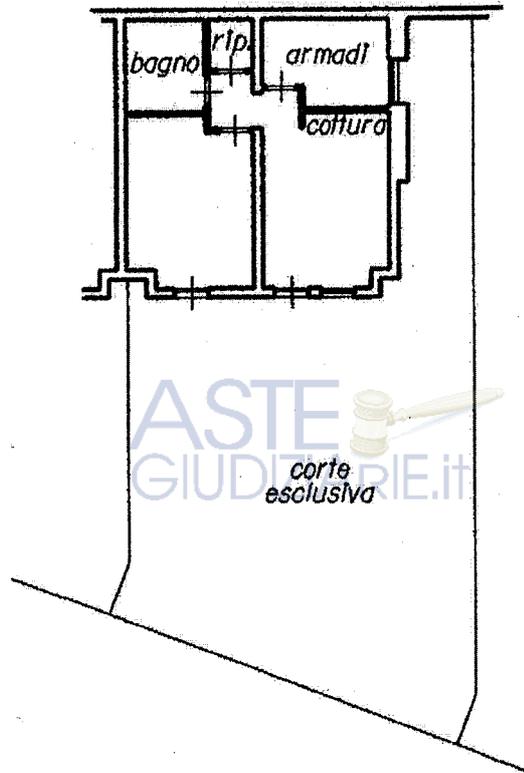
Prov. Livorno

N. 718

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



plano terra  
(2° sottostrada)  
h: 2,70

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ultima planimetria in atti

Data: 07/04/2023 - n. T246172 - Richiedente: PCCLSN63A15E625J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Firmato Giustiziaro di Monteverdi Marittimo n. 07/04/2023 - Copione di Monteverdi Marittimo n. 443635/06/663/180 - Subalterno 13 - Particella 180 - Subalterno 13  
VIA CASTAGNETANA Piano S2

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

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

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MONTEVERDI MARITTIMO (Codice:F661) Provincia di PISA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 69 Particella: 180 Sub.: 13

<b>INTESTATO</b>	(1) Proprietà 1/1
------------------	-------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	180	13			A/2	1	3,5 vani	Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale: estuse aree scoperte**: 58 m <sup>2</sup>	Euro 298,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	VIA CASTAGNETANA Piano S2											
<b>Notifica</b>	Partita											
<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita validati											
	Mod.58											

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

**Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	180	13			A/2	1	3,5 vani		Euro 298,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2014 Pratica n. PI0036765 in atti dal 07/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16077-1/2014)
<b>Indirizzo</b>	VIA CASTAGNETANA Piano S2											
<b>Notifica</b>	Partita											
	Mod.58											

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2023

<p>Annotazioni</p> <p>-classamento e rendita validati</p>
---

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	180	13			A/2	1	3,5 vani		Euro 298,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2006 Pratica n. P10150257 in atti dal 22/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17225.1/2006)
Indirizzo		LOCALITA' GUALDA Piano S2										
Notifica		LOCALITA' GUALDA Piano S2									Mod.58	
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		69	180	13			A/2	1	3,5 vani		Euro 298,25	COSTITUZIONE del 11/07/2006 Pratica n. P10080390 in atti dal 11/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1354.1/2006)
Indirizzo		LOCALITA' GUALDA Piano S2										
Notifica		LOCALITA' GUALDA Piano S2									Mod.58	
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

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

### Situazione degli intestati dal 04/12/2007

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

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

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

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 





Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2023 - Comune di MONTEVERDI MARITTIMO(F661) - < Foglio 69 Particella 180 >  
 Firmato Da: PACCIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130d5bb7d6670b2fdd5a36cae895667

Ultima planimetria in atti  
 Data: 11/04/2023 - n. T246343 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

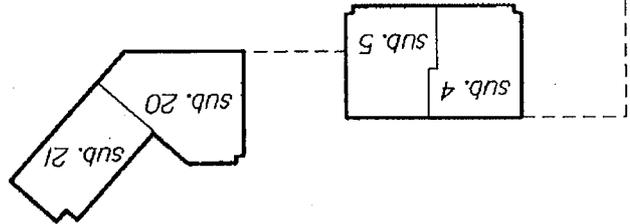
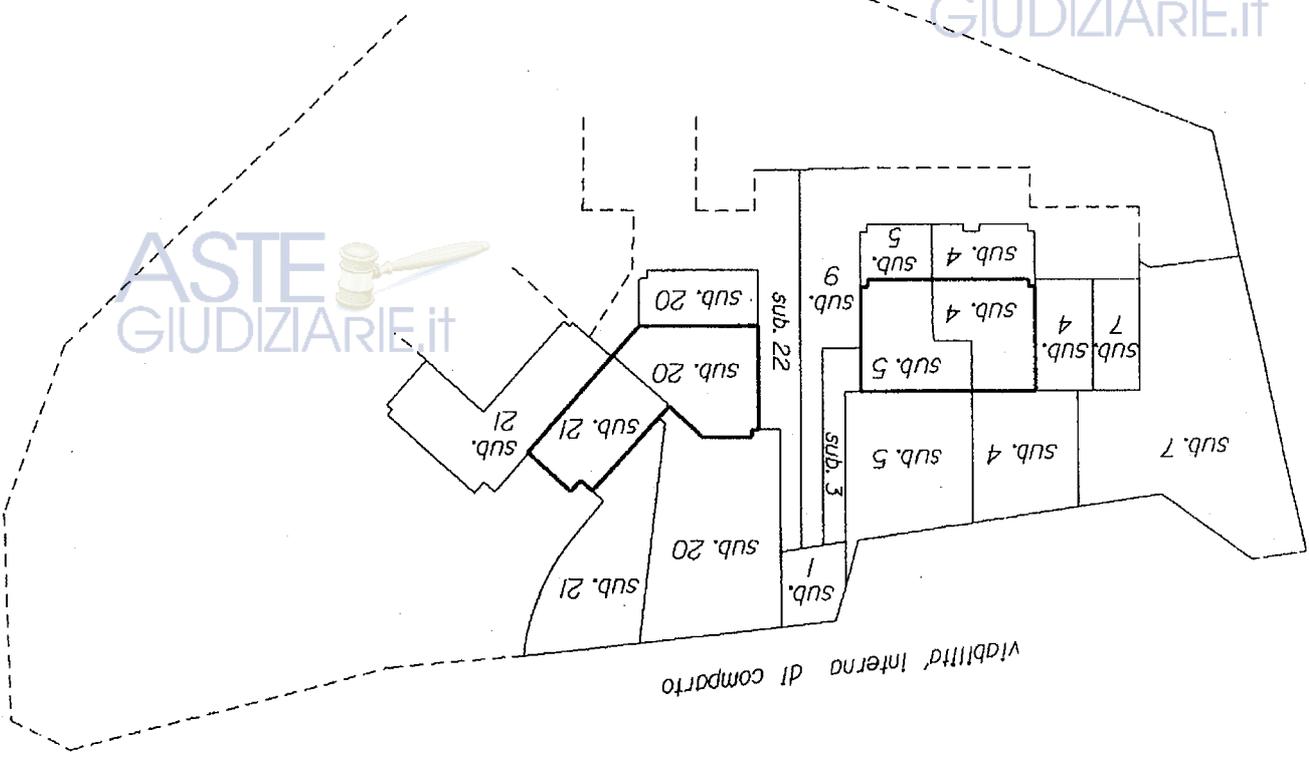


ASTE GIUDIZIARIE.it  
 piano terra

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



sottotetto

Dimostrazione grafica del subalterni		Scala 1 : 500	
Comune di Monteverdi Marittimo		Protocollo n. P10106804 dal 129/05/2007	
Foglio: 69		Tipo Mappale n. 85908 dal 03/05/2007	
Particella: 180			

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da:	Cavallini Enio
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Livorno	N. 718

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Pisa  
 Aste Giudiziarie.it

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Cavallini Enio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Livorno

N. 718

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

Comune di Monteverdi Marittimo

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 180

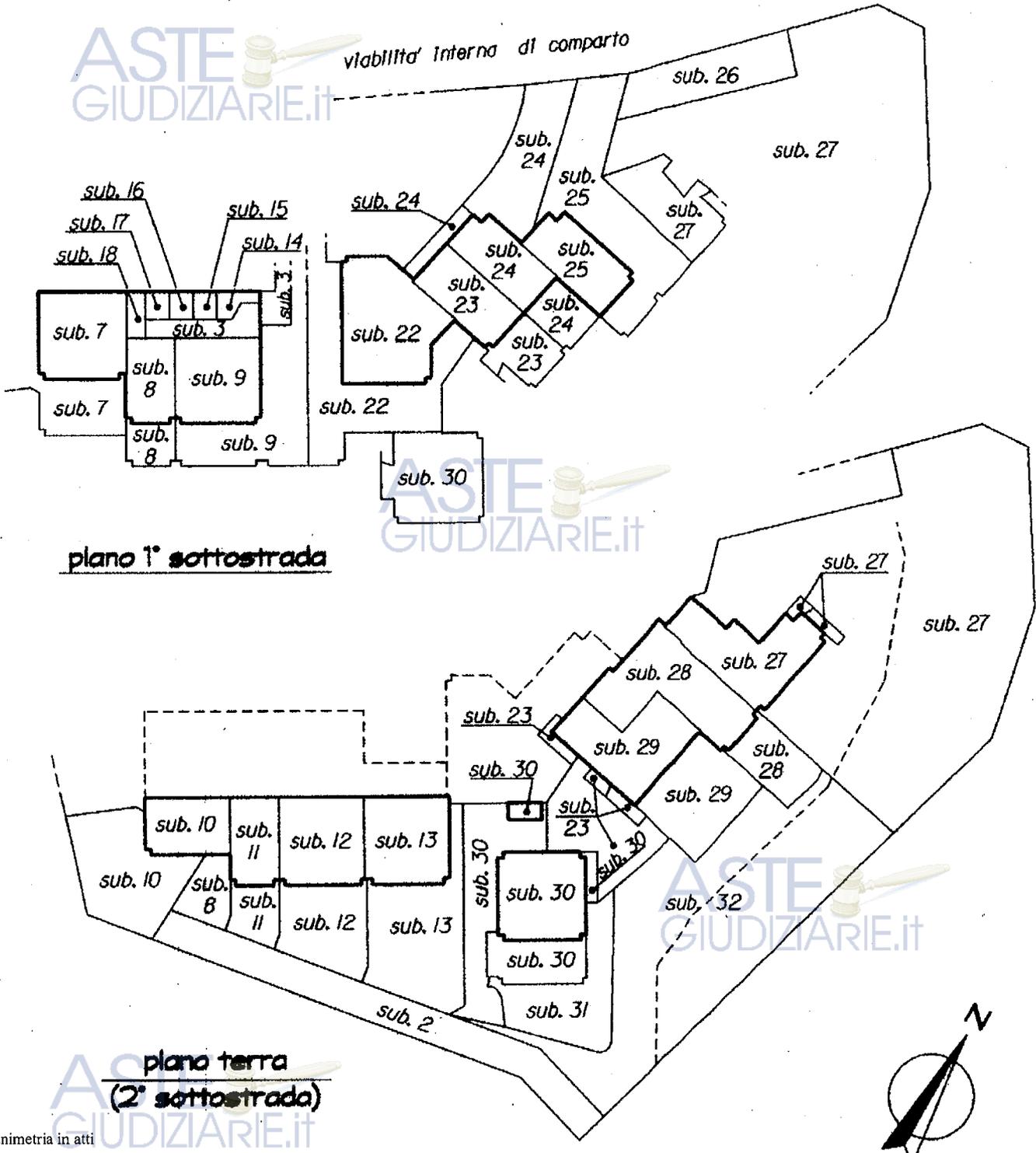
Protocollo n. PI0106804 del 29/05/2007

Tipo Mappale n. 85908

del 03/05/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



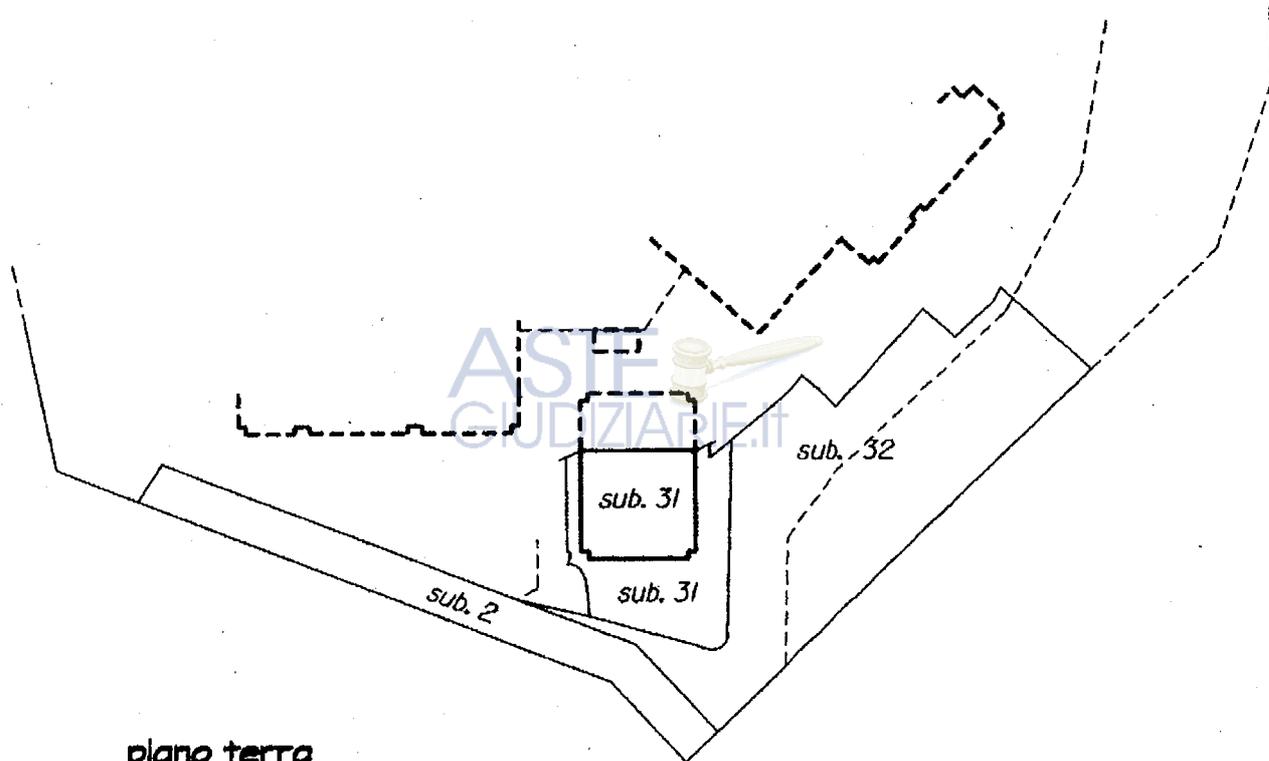
Ultima planimetria in atti

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



plano terra  
(3° sottostrada)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ultima planimetria in atti





## STUDIO PACCIARDI

Ing. Alessandro Pacciardi & Altri

57124 LIVORNO

Tel. e Fax 0586/404125

e-mail: [studiopacciardi@gmail.com](mailto:studiopacciardi@gmail.com)

pec: [alessandro.pacciardi@ingpec.eu](mailto:alessandro.pacciardi@ingpec.eu)

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



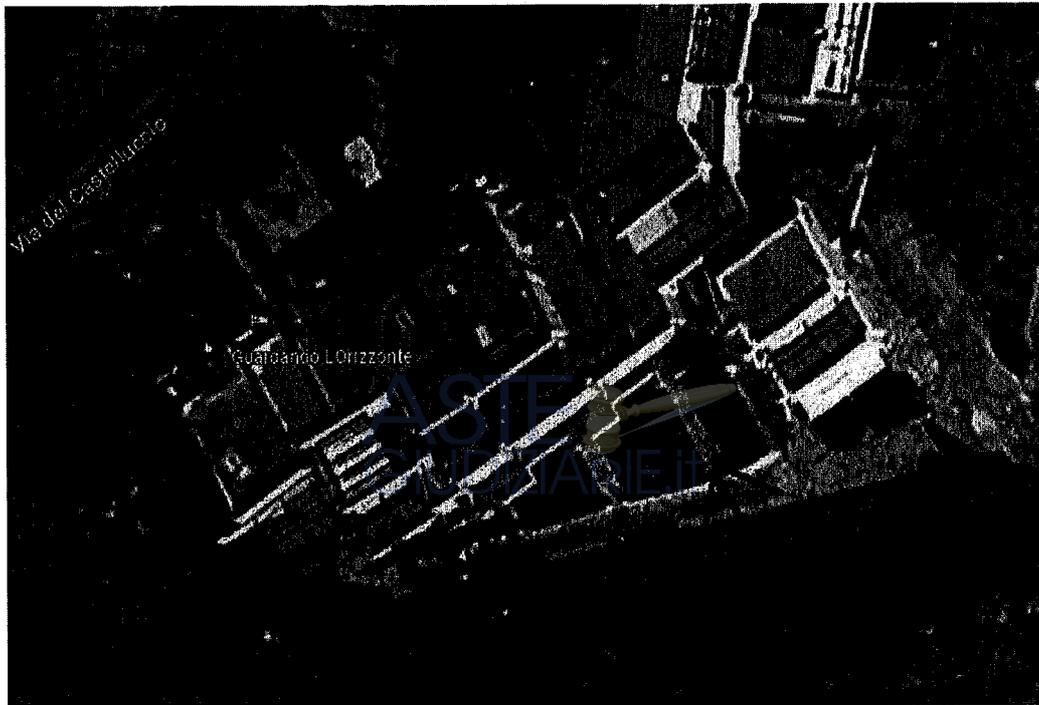
**Oggetto:** Es 18-23 lotto 3

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

**Proprietà:** ~~XXXXXXXXXX~~



(foto aerea)



Monteverdi Marittimo, 20 Luglio 2023

Il Tecnico

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

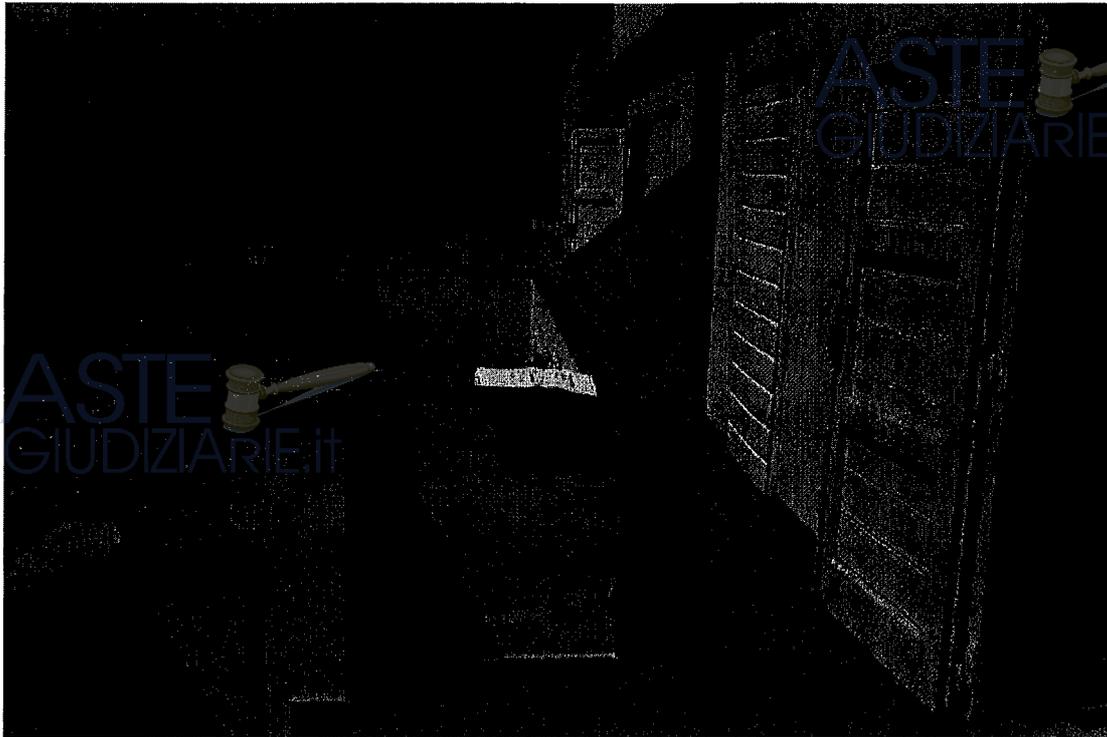


Documentazione Fotografica - Via Castagnetana, Loc. Gualda, villaggio "Orizzonti del Castelluccio" - Monteverdi Marittimo pag.1 di 7

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



**Foto 1**  
(Esterno)



**Foto 2**  
(esterni)



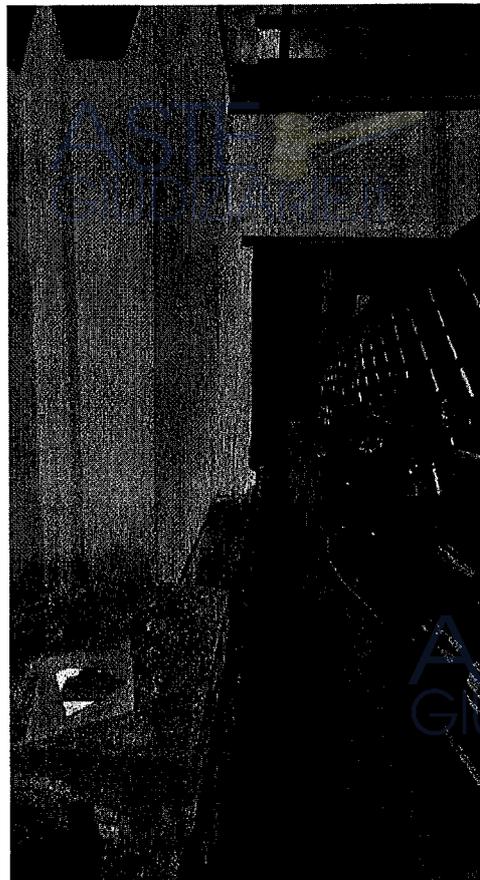
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Foto 3**  
(esterni)



**Foto 4**  
(esterni)



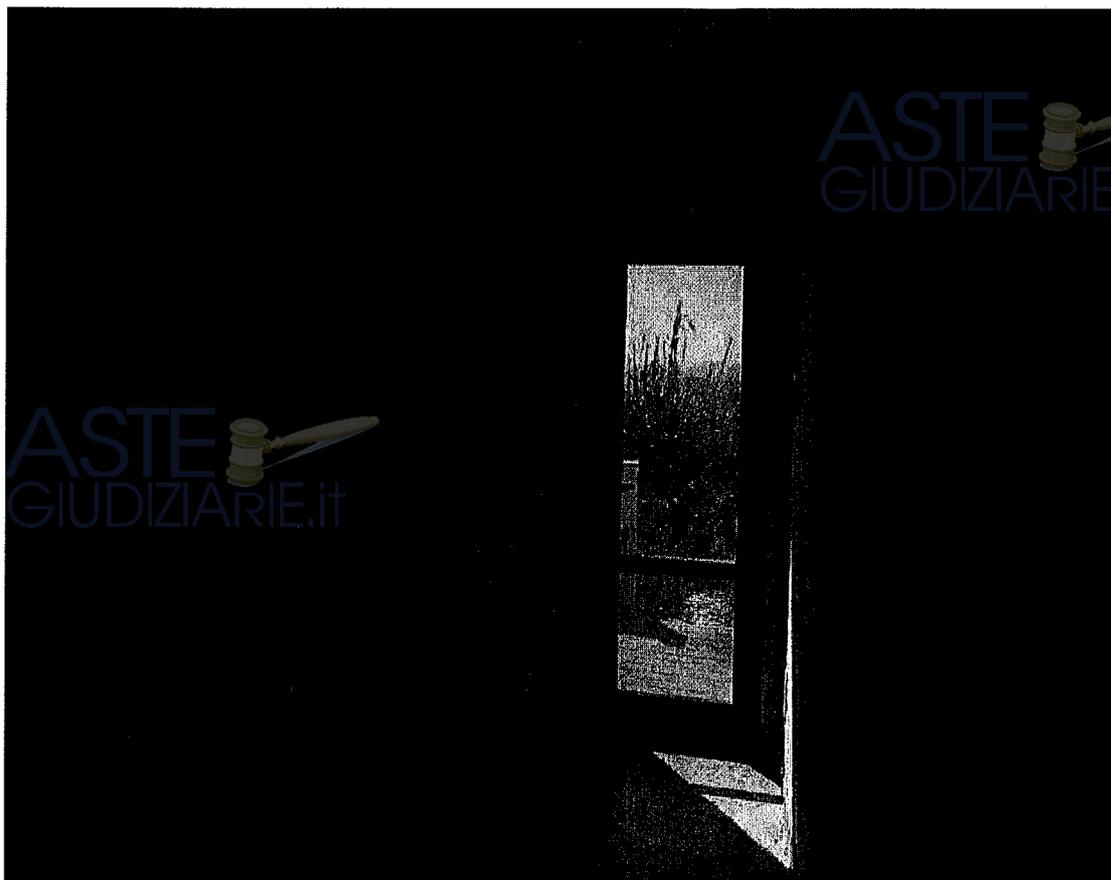
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Documentazione Fotografica –Via Castagnetana, Loc. Gualda, villaggio “Orizzonti del Castelluccio” -  
Monteverdi Marittimo pag.3 di 7

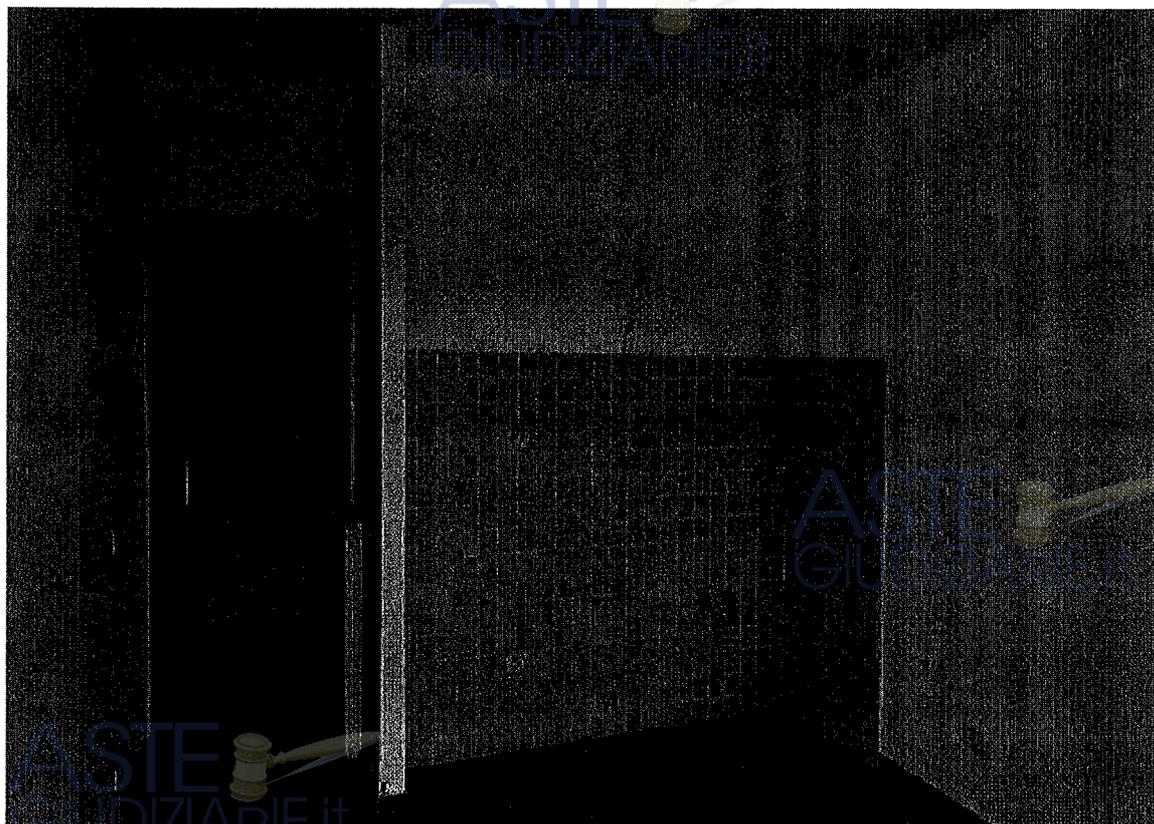
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



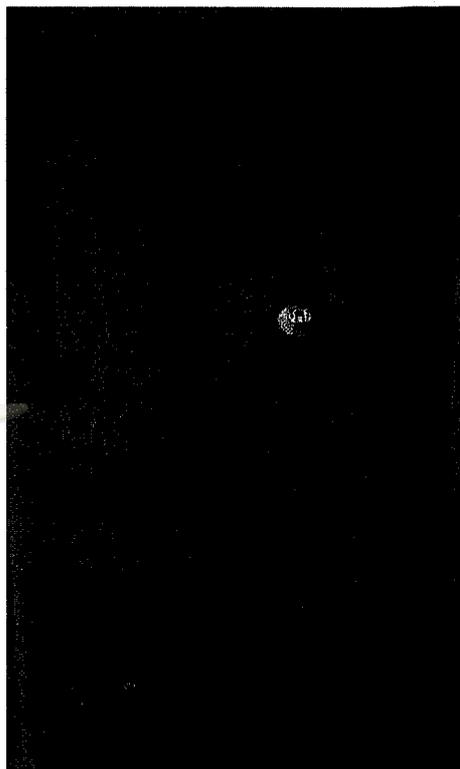
**Foto 5**  
( soggiorno )



**Foto 6**  
(Altra vista soggiorno)



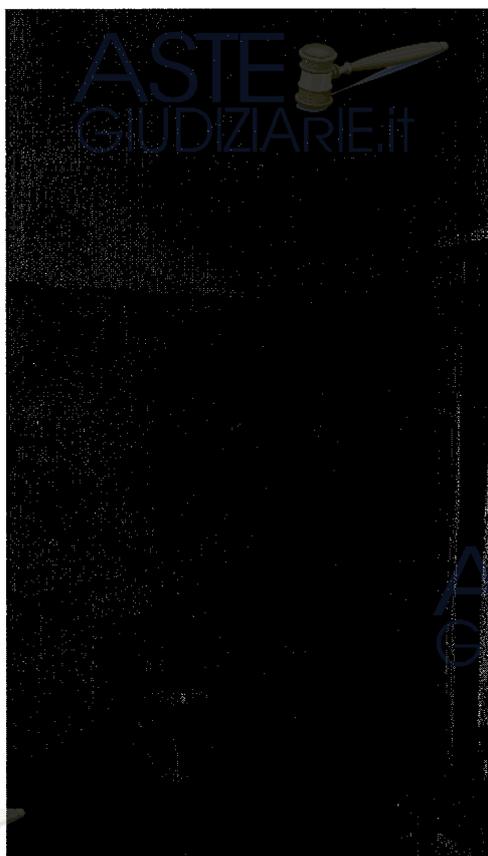
**Foto 7**  
**(ripostiglio)**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Foto 8**  
**(bagno)**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Foto 9**  
**(disimpegno)**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Foto 10**  
**(camera)**



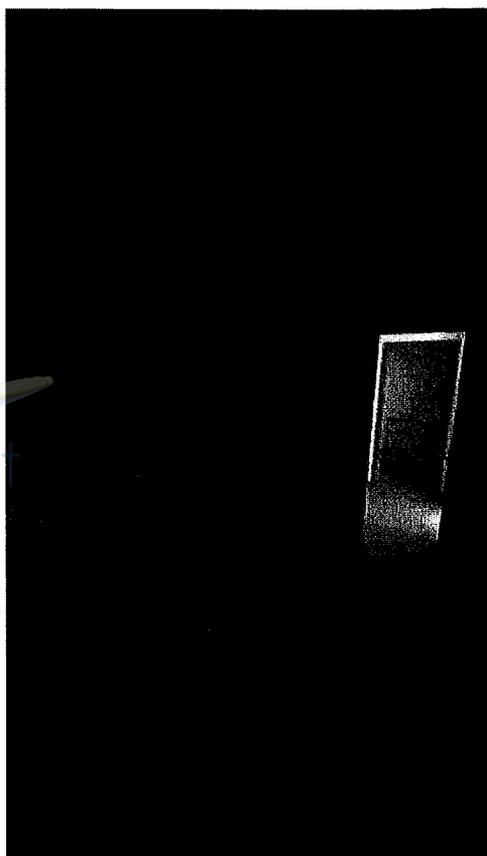
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



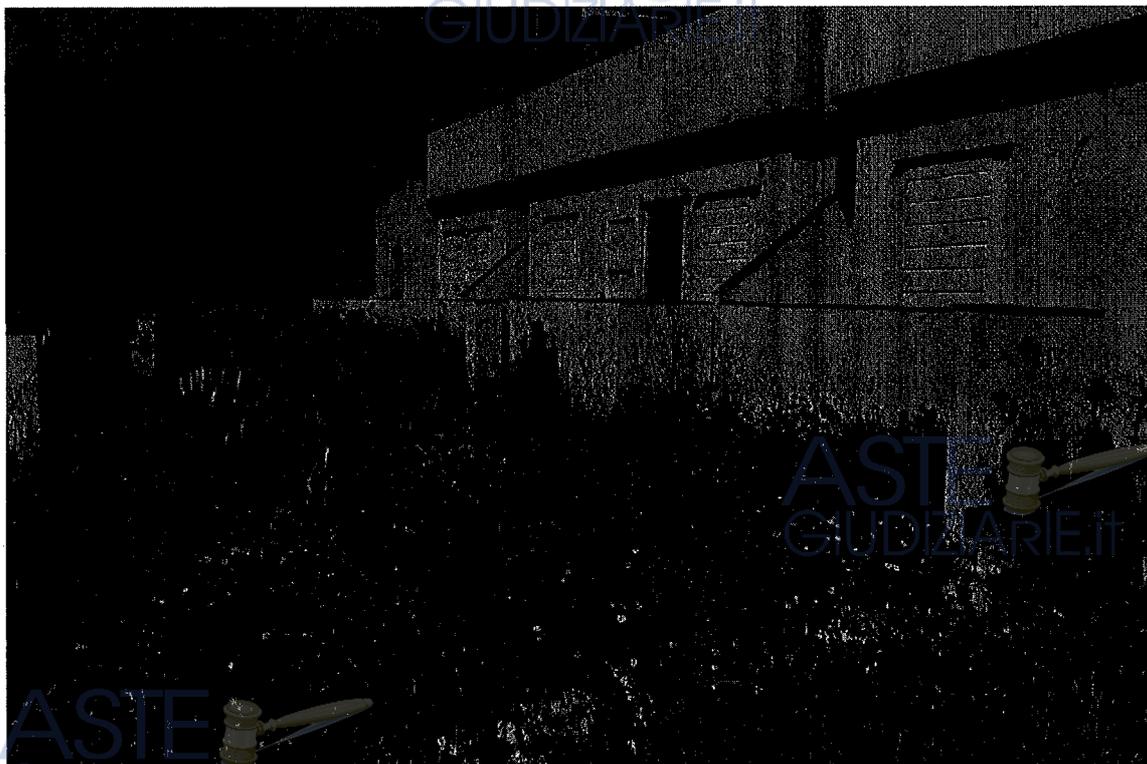
**Foto 11**  
**(altra vista della camera)**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Foto 12**  
**(visione esterna)**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Documentazione Fotografica –Via Castagnetana, Loc. Gualda, villaggio “Orizzonti del Castelluccio” -  
Monteverdi Marittimo pag.7 di 7

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



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

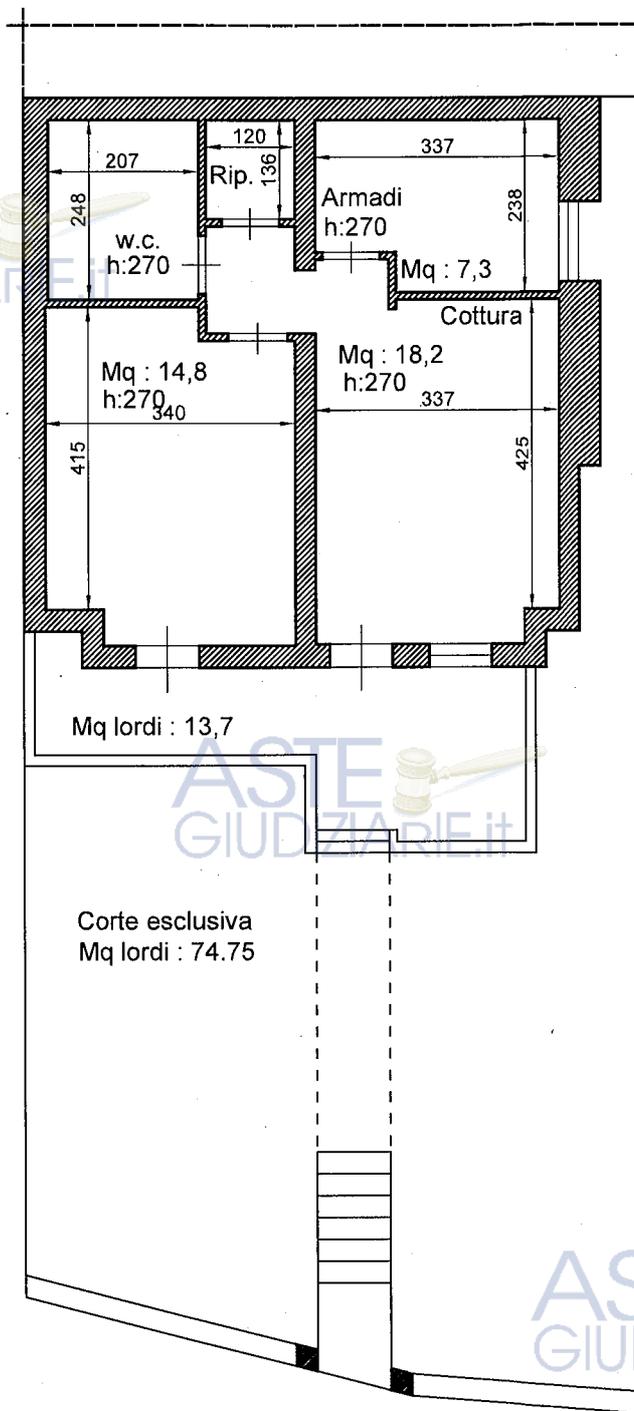
ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

Comune di Monteverdi Marittimo Loc.  
 Gualda il faro di Castelluccio  
 Via Castagnetana piano S2  
**STATO DI RILIEVO**  
 Planimetria APPARTAMENTO SUB 13  
 LOTTO 3

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it



ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

Mq Lordi appartamento: 59,4  
 Mq Lordi terrazza: 13,7  
 Mq Lordi giardino: 74,75

Riferimento di Scala - SCALA 1:100



Ing. ALESSANDRO PACCIARDI

ref: es 18/23

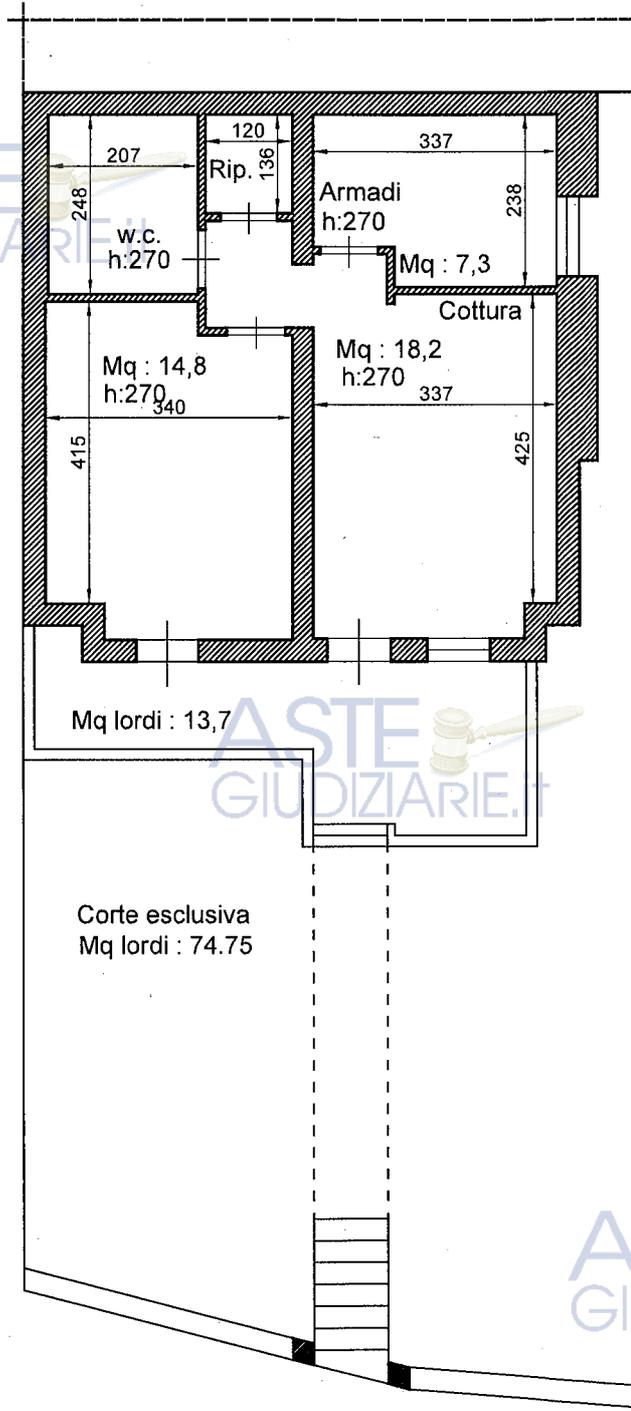
Planimetria stato da rilievo sub. 13

pag.1

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

scala 1:100

Comune di Monteverdi Marittimo Loc.  
 Gualda il faro di Castelluccio  
 Via Castagnetana piano S2  
 STATO AUTORIZZATO  
 Planimetria APPARTAMENTO SUB 13  
 LOTTO 3



Mq Lordi appartamento: 59,4  
 Mq Lordi terrazza: 13,7  
 Mq Lordi giardino: 74,75

Riferimento di Scala - SCALA 1:100



Firmato Da: PACCIARDI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130d5bb7d6670b2fdd5a36cae6895667



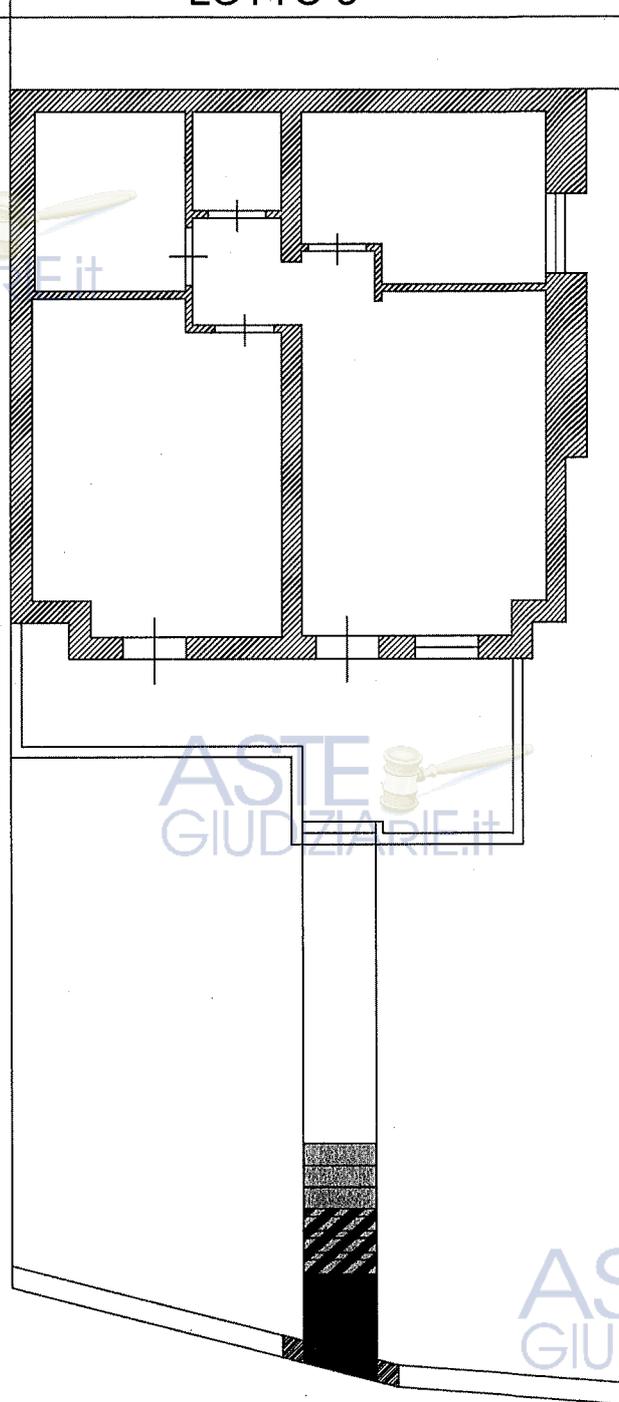
Comune di Monteverdi Marittimo Loc.  
 Gualda il faro di castelluccio  
 Via Castagnetana piano S2  
 STATO SOVRAPPOSTO  
 Planimetria APPARTAMENTO SUB 13  
 LOTTO 3

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it



- COSTRUITO
- DEMOLITO

Riferimento di Scala - SCALA 1:100



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

ref. es 18/23

Planimetria stato sovrappsto sub. 13

pag.3  
 scala 1:100

Firmato Da: PACCIARDI/ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 130d5bb7d6670b2fdd5a36cae6895667



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it